

**ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARI'AH TENTANG
AKAD GANTI RUGI TANAH UNTUK JALAN TOL SUMATERA
DI PROVINSI LAMPUNG**

**(Stadi Kasus Pada Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung
Selatan Dan Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah)**

TESIS

Diajukan Kepada Program Pascasarjana UIN Raden Intan Lampung
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister Dalam
Hukum Ekonomi Syari'ah

Oleh:

APRIANSYAH

NPM : 1523020004

Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah

Pembimbing I : Dr. Khairuddin Tahmid, MH

Pembimbing II : Dr. Ruslan Abdul Ghafur, M.Si



**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS AGAMA ISLAM NEGERI (UIN)
RADEN INTAN LAMPUNG
1440 H/ 2018 M**

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah dan memanfaatkannya, Kaitan dengan hal ini pemerintah Indonesia melakukan pembangunan jalan tol di provinsi lampung tepatnya di kabupaten lampung tengah dan lampung selatan, Persoalan yang sering diperbincangkan adalah ganti rugi dalam pengadaan atau pelepasan hak atas tanah meskipun untuk kepentingan umum. Karena dalam prakteknya, pelaksanaan pengadaan atau pelepasan hak atas tanah sering kali mengabaikan unsur-unsur penting yang terdapat di dalamnya. Permasalahan yang akan di teliti dalam tesis ini adalah pertama, Bagaimanakah pelaksanaan akad ganti rugi pelepasan hak atas tanah untuk proyek pembangunan jalan tol sumatera di Kecamatan Tanjung Bintang Lampung Selatan, Dan Kecamatan Trimurjo Lampung Tengah? Kedua, Bagaimanakah Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah tentang pelaksanaan ganti rugi atas tanah untuk pembangunan jalan tol sumatera di Kecamatan Tanjung Bintang Lampung Selatan dan Kecamatan Trimurjo Lampung Tengah?

Tujuan Penelitian ini pertama untuk mengetahui pelaksanaan akad ganti rugi pelepasan hak atas tanah untuk proyek pembangunan jalan tol sumatera di Kecamatan Tanjung Bintang Lampung Selatan, Dan Kecamatan Trimurjo Lampung Tengah. Kedua untuk mengetahui Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap pelaksanaan ganti rugi atas tanah untuk pembangunan jalan tol sumatera di Kecamatan Tanjung Bintang Lampung Selatan Dan Kecamatan Trimurjo Lampung Tengah.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan yang berjenis Kualitatif, menggunakan metode penelitian yang dilakukan dengan tujuan untuk memberikan gambaran secara sistematis, aktual, dan akurat, dengan data *primer* yakni wawancara, Observasi, dokumen, data sekunder yakni referensi buku, Undang-undang terkait, dan Dokumentasi, Data yang telah terkumpul akan dianalisis, kemudian di organisir, dipilah, diinterpretasikan, dan disajikan dalam bentuk uraian secara sistematis dengan menjelaskan hubungan berbagai jenis data yang diperoleh dan selanjutnya akan ditarik kesimpulan terhadap semua pokok permasalahan yang diteliti.

Hasil Penelitian ini adalah, pertama Pelaksanaan akad ganti rugi pelepasan hak atas tanah Mekanisme dibagi dalam 8 tahapan yaitu: Sosialisasi, Pematokan, Pengukuran Pengumuman hasil ukur, Musyawarah harga, Pembayaran ganti kerugian, Pelepasan hak, dan Sertifikasi. Proses ganti kerugiannya berdasarkan pada kesepakatan bersama antara panitia dengan masyarakat yaitu dengan harga jual tertinggi, kedua Menurut Hukum Ekonomi Syari'ah Pelaksanaan akad ganti rugi pembangunan jalan tol Sumatera secara aspek dan ketentuan sudah sesuai dengan Hukum Ekonomi Syari'ah, karena Dalam kaidah Hukum Ekonomi Syari'ah

kepemilikan tanah oleh seseorang diakui, dimana pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk mengelola tanahnya sesuai dengan kebutuhannya serta mempunyai kuasa penuh terhadap miliknya yang berhak menikmati manfaat dari apa yang dimilikinya. Prosedur Pelepasan ganti rugi hak atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah kepada masyarakat sekitar sudah sesuai dengan kaidah Hukum Ekonomi Syari'ah.




PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Tesis yang berjudul “ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARIAH TENTANG AKAD GANTI RUGI TANAH UNTUK JALAN TOL SUMATERA DI PROVINSI LAMPUNG (Study Kasus Pada Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten, Lampung Selatan dan Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah)” di tulis oleh Nama : Apriansyah, NPM : **1523030004** telah diujikan dalam ujian tertutup pada tanggal, 01 November 2018 dan diajukan dalam ujian terbuka pada Program Pascasarjana UIN Raden Intan Lampung.

TIM PENGUJI

Ketua	: Prof Dr. Idham Kholid, M. Ag	(.....)
Penguji I	: Prof, Dr. Suharto, SH., MH	(.....)
Penguji II	: Dr. Ruslan Abdul Ghofur, S.Ag., M.SI	(.....)
Sekretariis	: Rohmat, S.Ag., M.H.I	(.....)

**KETUA PRODI HUKUM EKONOMI SYARIAH
PROGRAM PASCASARJANA UIN RADEN INTAN LAMPUNG**



Dr. Hj Zaharini, SH. MH
NIP: 150256717 / 196505271992032002

PENGESAHAN

Tesis yang berjudul “ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARI’AH TENTANG AKAD GANTI RUGI TANAH UNTUK JALAN TOL SUMATERA DI PROVINSI LAMPUNG (Study Kasus Pada Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten, Lampung Selatan dan Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah)” di tulis oleh Nama : Apriansyah, NPM : 1523030004 telah diujikan dalam ujian terbuka pada tanggal, 21 Desember 2018 Pada Program Pascasarjana UIN Raden Intan Lampung.

TIM PENGUJI

Ketua : Dr. Hj Zuhraini, SH. MH

(.....)

Penguji I : Dr. H. Khumaidi Ja’far, MH

(.....)

Penguji II : Dr. Ruslan Abdul Ghafur, S.Ag., M.SI

(.....)

Sekretaris : Rohmat, S.Ag., M.H.I

(.....)

**Direktur Program Pascasarjana
UIN Raden Intan Lampung**

Prof. Dr. Idham Kholid., M.Ag.
NIP : 196010201988031005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Tesis yang berjudul “ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARI’AH TENTANG AKAD GANTI RUGI TANAH UNTUK JALAN TOL SUMATERA DI PROVINSI LAMPUNG (Study Kasus Pada Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten, Lampung Selatan dan Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah)” di tulis oleh Nama : Apriansyah, NPM : 1523030004 telah disetujui untuk diajukan dalam ujian terbuka pada Program Pascasarjana UIN Raden Intan Lampung.

Bandar Lampung, 06 November 2019

MENYETUJUI PEMBIMBING

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

Dr. Khairuddin Tahmid, SH., MH
NIP : 196210221993031002

Dr. Ruslan Abdul Ghafur, M.Si
NIP : 198008012003121001

MENGETAHUI
KETUA PRODI HUKUM EKONOMI SYARI’AH
PROGRAM PASCASARJANA UIN RADEN INTAN LAMPUNG

Dr. Hj Zuhraini, SH. MH
NIP : 196505271992032002

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang Telah melimpahkan karunianya berupa ilmu pengetahuan, petunjuk dan kesehatan sehingga tesis yang berjudul **“ANALISIS HUKUM EKONOMI SYARIAH TENTANG AKAD GANTI RUGI TANAH UNTUK JALAN TOL SUMATERA DI PROVINSI LAMPUNG (Study Kasus Pada Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan dan Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung tengah)”** dapat penulis selesaikan. Shalawat dan salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat dan para alim ulama serta pengikutnya yang setia.

Tesis ini ditulis sebagai salah satu persyaratan menyelesaikan program Studi Strata dua (S2) Prodi Hukum Ekonomi Syariah UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Magister Hukum (MH) dalam bidang ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Atas bantuan semua pihak dalam proses penyelesaian Tesis ini, tak lupa penulis sampaikan terima kasih yang sedalam-dalam nya. Secara rinci ungkapan terima kasih disampaikan kepada :

1. Prof Dr. Idham Kholid M.Ag., selaku Direktur Program Pascasarjana (PPs) UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa tanggap terhadap kesulitan-kesulitan Mahasiswa.
2. Dr. Hj Zuhraini, SH.,MH selaku Ketua Prodi yang telah banyak membantu selama kuliah hingga penyelesaian tesis ini.
3. Dr. Khairuddin Tahmid, M.H., Selaku Pembimbing I dan Dr. Ruslan Abdul Ghofur,S.Ag.,M.Si Selaku Pembimbing II, yang telah banyak meluangkan waktu dalam membimbing, mengarahkan, dan memotivasi yang tak kenal lelah sehingga tesis ini dapat selesai.
4. Bapak dan Ibu Dosen, Para Staff Karyawan Program Pascasarjana UIN Raden Intan Lampung yang telah membantu ketika kuliah dan memberikan informasi, data referens dan lain-lain.
5. Pimpinan dan Karyawan perpustakaan Program Pascasarjana, serta perpustakaan Pusat UIN Raden Intan Lampung juga yang telah memberikan informasi, data, Referensi, dan lain-lain.

6. Istriku Tercinta yang selalu sabar, mendukung, membantu serta memotivasi dalam berbagai hal sehingga Tesis ini bisa selesai.
7. Orangtua dan saudara yang selalu mendukung dan mendoakan agar tesis ini dapat selesai.
8. Sahabat-Sahabat ku tercinta Prodi Hukum Ekonomi Syariah A angkatan tahun 2015 dan Rekan-rekan Mahasiswa yang ikut membantu penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata kesempurnaan, hal itu tidak lain disebabkan karena keterbatasan kemampuan, waktu dan dana yang dimiliki. Untuk itu kiranya para pembaca dapat memberi masukan dan saran-saran guna melengkapi tulisan ini.

Akhirnya, diharapkan betapapun kecilnya karya tulis (tesis) ini dapat menjadi sumbangan yang cukup berarti dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu-ilmu keislaman.

Bandar Lampung, November 2018
Penulis

Apriansyah,S.H.I

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada dilangit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Sebagai pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) kemudian Allah SWT memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Asal usul kepemilikan (aslul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tidak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasarruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT. Konsekuensi yuridisnya, maka setiap kebijakan dibidang pertanahan hendaklah dilaksanakan dengan mengaplikasikan hukum-hukum Allah SWT kedalam kebijakan tersebut.

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yakni tanah, yaitu tanah itu sendiri, juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah memanfaatkannya. Kalau dicermati nas-nas syara ' yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan ketentuan hukum tentang tanah berbeda dengan kepemilikan benda-benda lainnya. Di dalam al-Quran sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt kepada manusia.

Ada tiga kata yang disebutkan Allah Swt tentang tanah di dalam Alquran, di samping kata al-ardhun kata yang juga banyak disinggung adalah

al-thin kemudian kata al-turab yang jika diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti tanah. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata-kata al-ard (أشغ) diungkap oleh al-Quran, antara lain QS. Al-Nahl: 16/52-65-73-77, seperti yang terdapat di dalam QS. Al-Nahl: 16/65

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً ۖ فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا ۚ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ ٦٥

Artinya: “Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi (al-ard) sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) yang orang-orang yang mendengarkan (pelajaran)”.

Kata-kata al-thin terdapat dalam QS. Ali-Imran: 3/49, Al-Maidah:5/110, AlAn’am: 6/2, Al-A’raf: 7/12, sebenarnya masih banyak lagi dalam al-Quran kata-kata al-thin. Salah satunya yang terdapat dalam QS. Ali-Imran: 3/49:

وَرَسُولًا إِلَىٰ بَنِي إِسْرَءِيلَ أَنِّي قَدْ جِئْتُكُمْ بِآيَةٍ ۖ مِّن رَّبِّكُمْ أَنِّي أَخْلُقُ لَكُمْ مِّنَ الطِّينِ كَهَيْئَةِ الطَّيْرِ فَأَنْفُخُ فِيهِ فَيَكُونُ طَيْرًا بِإِذْنِ اللَّهِ ۖ ٤٩

Artinya: “dan (sebagai) Rasul kepada Bani Israil (yang berkata kepada mereka):”Sesungguhnya aku telah datang kepadamu dengan membawa sesuatu tanda (mukjizat) dari Tuhanmu, Yaitu aku membuat untuk kamu dari tanah berbentuk burung; kemudian aku meniupnya, Maka ia menjadi seekor burung dengan seizin Allah...”

Kata-kata al-turab (حُطَّشِد) terdapat dalam QS. Al-Baqarah: 2/264, AliImran: 3/59, Al-Kahfi: 18/37, Al-Hajj: 22/35. dalam al-Quran masih banyak lagi Kata-kata al-turab (حُطَّشِد). Misalnya QS. Al-Baqarah: 2/264.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَبْطُلُوا صَدَقَتِكُمْ بِالْمَنِّ وَالْأَذَىٰ كَالَّذِي يُنْفِقُ مَالَهُ رِئَاءَ النَّاسِ وَلَا يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ۖ فَمَثَلُهُ كَمَثَلِ صَفْوَانٍ عَلَيْهِ تُرَابٌ ۖ فَأَصَابَهُ وَابِلٌ ۖ فَتَرَكَهُ صَلْدًا ۖ لَا يَقْدِرُونَ عَلَىٰ شَيْءٍ ۚ مِّمَّا كَسَبُوا ۚ وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الْكَافِرِينَ ٢٦٤

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu menghilangkan (pahala) sedekahmu dengan menyebut-nyebutnya dan menyakiti (perasaan si penerima), seperti orang yang menafkahkan hartanya karena riya kepada manusia dan Dia tidak beriman kepada Allah dan hari kemudian. Maka perumpamaan orang itu seperti batu licin yang di atasnya ada tanah, kemudian batu itu ditimpa hujan lebat, lalu menjadilah Dia bersih (tidak bertanah). mereka tidak menguasai sesuatupun dari apa yang mereka usahakan; dan Allah tidak memberi petunjuk kepada orang-orang yang kafir.*

Menurut Al- Raghīb al-Ashfahani didefinisikan “tanah” yaitu: ”dengan sesuatu yang rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal: langit); sesuatu yang bisa menumbuhkan sesuatu yang lain atau sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu.⁴⁹ Definisi serupa juga dikemukakan oleh Fairuz Abadi dalam Al-Qamus Al-Muhith⁵⁰ Abdurrahman memberikan definisi tanah yaitu “tempat bermukim bagi umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani”.

Boedi Harsono memberikan definisi tentang tanah yaitu “adapun permukaan bumi itu disebut tanah, dalam penggunaannya meliputi juga tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar hal itu diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan tanah tersebut”.

K. Wancik Saleh berpendapat, yang dimaksud dengan tanah adalah hanya “permukaan bumi”, jadi merupakan sebagian dari pada bumi.

Releigh Barlowe Mengibaratkan tanah sebagai sepotong intan (batu permata) yang mempunyai banyak sisi, adakalanya tanah dipandang sebagai ruang, alam, faktor produksi, barang-barang konsumsi, milik, dan modal. Di samping itu ada juga yang memandang tanah sebagai benda yang berkaitan dengan Tuhan (sang pencipta), berkaitan dengan masyarakat yang menimbulkan pandangan bahwa tanah sebagai kosmos, dan pandangan bahwa

tanah adalah sebagai tabungan (saving) serta menjadikan tanah sebagai asset (kekayaan).

Dari rangkaian pengertian di atas maka definisi operasional akan tanah yaitu permukaan bumi yang dijadikan sebagai tempat tinggal dan tempat mencari nafkah bagi umat manusia. Kepemilikan lahan di dalam Islam sangat tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang diperoleh karena penaklukan atau tidak. Kepemilikan atas tanah juga tergantung dengan status pemanfaatannya apakah untuk pertanian atau untuk selain pertanian. Juga status lahan tersebut apakah tanah yang mati ataukah tanah yang sudah pernah dihidupkan. Serta tanah tersebut apakah dimiliki oleh individu ataukah oleh Negara.

Sehubungan dengan hal yang disebut terakhir yaitu *al-turab* adalah menarik untuk dikaji lebih lanjut terutama berkenaan dengan hak milik, pelepasan hak milik dan ganti rugi atas pelepasan tersebut. Kendatipun tanah sebagai harta kekayaan yang dimiliki pribadi, namun tanah juga memiliki fungsi sosial. Persoalannya adalah bagaimana jika tanah tersebut diambil atau dimanfaatkan untuk kepentingan umum, apakah si pemilik berhak mendapatkan ganti rugi atas tanahnya atau tidak. Jika pelepasan itu atas kehendak pribadi dan untuk kepentingan pribadi yang lain, aturannya telah jelas, misalnya dengan proses jual beli dan sebagainya. Pada prinsipnya kekayaan yang ada di bumi ini termasuk tanah adalah sebenarnya milik Allah, manusia sebagai makhluk Allah diberi tanggung jawab untuk menjaga dan memelihara bumi Allah dan kelestarian alam

serta segala isi yang ada baik fauna maupun flora. Di samping itu bumi Allah adalah tempat manusia hidup dan mengerjakan kehidupan sehari-harinya.

Manusia hidup sangat memerlukan tanah, persoalan yang tidak pernah selesai diperbincangkan dalam hukum pertanahan yaitu “persoalan pengambilan hak atas tanah” kepunyaan penduduk/masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan jalan tol Sumatera di Provinsi Lampung. Salah satunya adalah pelaksanaan pengadaan tanah oleh Pemerintah untuk melaksanakan kegiatan pembangunan jalan tol Sumatera di Provinsi Lampung dengan cara memberikan ganti rugi pada yang berhak atas tanah tersebut. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah oleh Pemerintah sering timbul permasalahan. Hal ini dikarenakan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, guna pelaksanaan pembangunan jalan tol Sumatera di Provinsi Lampung, sementara di pihak lain persediaan tanah sangat terbatas, sehingga penambahan untuk kebutuhan yang satu akan mengurangi persediaan tanah untuk kebutuhan yang lain.

Tanah adalah aset bangsa Indonesia yang merupakan modal dasar pembangunan menuju masyarakat adil dan makmur. Oleh karena itu, pemanfaatannya haruslah didasarkan pada prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat Indonesia.

Ada berbagai kepentingan yang kelihatannya saling bertentangan antara satu dengan lainnya berkenaan dengan persoalan tanah dalam pelaksanaan pembangunan jalan tol Sumatera di Provinsi Lampung, yakni di satu pihak pembangunan jalan tol Sumatera di Provinsi Lampung sangat memerlukan tanah sebagai sarana utama sedangkan di pihak lain sebagian besar dari warga

masyarakat memerlukan tanah sebagai tempat pemukiman dan terlebih lagi sebagai tempat mencari nafkah, sehingga tidak menutup kemungkinan terjadinya konflik kepentingan (*conflict of interest*) yang kemudian berimplikasi terjadinya sengketa pertanahan.

Untuk menjamin keseimbangan antara berbagai kepentingan di atas, Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor. 65 tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (untuk selanjutnya dalam tulisan ini akan disingkat dengan Perpres No. 65 Tahun 2006). Pengertian pengadaan tanah dalam UUPA No. 5 Tahun 1960, tidak, dijelaskan, namun sejak awal sudah ditentukan kemudian dioperasionisasikan melalui Pasal 18 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi: Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dan rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Dari isi pasal 18 UUPA No. 5 Tahun 1960 inilah dilahirkan ketentuan mengenai pengambilan tanah-tanah milik masyarakat untuk yaitu UU No. 21 Tahun 1960 Tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya (untuk selanjutnya dalam tulisan ini akan disingkat dengan. UU No. 21 Tahun 1960), dan sekaligus undang-undang ini sebagai pelaksanaan dari Pasal 18 UUPA No, 5 Tahun 1960. Pasal 1 UU No. 20 Tahun 1961 dinyatakan bahwa:

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan jalan tol

sumatera di Provinsi Lampung, maka presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar menteri agraria (sekarang menteri dalam negeri), menteri kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya.¹

Jika kita merujuk kepada kitab fikih Islam khususnya pada bagian *mu'amalah* akan dapat ditemui bahwa dalam hukum ekonomi syari'ah pada hakekatnya terdapat aturan-aturan atau ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang hak-hak seseorang atas tanah. Hak-hak yang diatur dalam Agama Islam tersebut antara lain:

1. Hak Milik (*al-Milkiyah*)
2. Hak Sewa (*al-Ijarah*)
3. Hak Pakai – Hak Bagi Hasil (*al-Muzara al-musaqat*)
4. Hak Membuka Tanah (*Ihya "al-mawat"*)

Berdasarkan uraian di atas penulis mendapatkan suatu kesimpulan bahwa dalam sistem hukum Islam pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan jalan tol Sumatera di Provinsi Lampung untuk kepentingan umum sudah dikenal dan terlaksana didalam kehidupan ummat Islam dari semenjak Tahun 1 H sewaktu Nabi Muhammad hijrah ke Madinah sampai saat sekarang ini tapi sifatnya hanya pemberian ganti rugi dengan cara jual beli dan pelepasan hak atas tanah baik berbentuk wakaf atau lainnya untuk kepentingan ummat. Agama Islam mempunyai peraturan dan dasar hukum untuk semua persoalan dan cocok untuk

¹ A.P Parlindungan, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistim UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*. cet. ke II, (Bandung: Mandar Maju, 1990), hal. 42.

segala zaman. “Hukum Islam adalah peraturan-peraturan yang diambil dari wahyu dan diformulasikan kedalam empat produk pemikiran hukum. fikih, fatwa, keputusan pengadilan dan undang-undang yang dipedomani dan diberlakukan bagi umat Islam Indonesia”.²

Pembangunan dibidang hukum diarahkan kepada terwujudnya sistem hukum nasional yang bersumber pada Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang meliputi pembangunan materi hukum, aparatur hukum, sarana dan prasarana hukum, serta budaya hukum sebagai perwujudan Negara Hukum yang lebih menghormati dan menjunjung tinggi untuk menciptakan masyarakat yang tertib, aman dan tenteram. Materi hukum meliputi aturan baik tertulis maupun tidak tertulis yang berlaku dalam penyelenggaraan segenap dimensi kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan berNegara, bersipat mengikat bagi semua penduduk. Materi hukum harus dapat dijadikan dasar untuk menjamin agar masyarakat dapat menikmati kepastian hukum, ketertiban hukum, dan perlindungan hukum yang berintikan keadilan dan kebenaran, menumbuhkan dan mengembangkan disiplin nasional, kepatuhan hukum serta tanggung jawab sosial pada setiap warga Negara termasuk penyelenggara Negara, memberi rasa aman dan tentram, mendorong kreativitas dan peran aktif masyarakat dalam pembangunan, serta mendukung stabilitas nasional yang mantap dan dinamis.

Dalam Hukum Ekonomi Syari’ah adanya suatu aturan yang bertujuan untuk menjaga kemaslahatan manusia, baik kemaslahatan fisik material maupun *psikis spiritual*, baik pemeliharaan yang bersifat personal, individual maupun

² Ahmad Rofiq, *Hukum Islam Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Rajawali Grafindo Persada, 1995), hal. 9.

untuk kehidupan masyarakat banyak, aturan itu disebut *maqasid syar'iyah* adalah untuk memelihara agama, harta, kehormatan, jiwa dan keturunan. Dengan demikian setiap aturan hukum yang dimaksud untuk memelihara kelima tujuan *syara`* tersebut, dengan menghindarkan dari hal-hal yang dapat merusak atau membahayakan. Dari esensi ajaran ini terpancar suatu persamaan dengan apa yang dijelaskan yaitu mengenai kepentingan sosial.

Berdasarkan paparan di atas dapat dilihat banyaknya persamaan antara peraturan baik dalam hukum ekonomi syari'ah maupun dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 yang mengatur masalah tanah. Seperti yang kita lihat dalam Perpres No. 65 Tahun 2006 yang mengatur pelepasan hak atas tanah demi kepentingan umum. Hal ini sesuai dengan judul tesis penulis yaitu: **Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah Tentang Akad Ganti Rugi Tanah Untuk Jalan Tol Sumatera Di Provinsi Lampung (Studi Kasus Pada Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan Dan Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah**

Pertimbangan inilah penulis menganggap perlu mencari titik temu persamaan dan melihat perbedaan dari sistem hukum ekonomi syari'ah, sehingga dapat mengetahui apakah substansi yang diatur dalam Hukum agraria nasional dibidang pelepasan dan penyerahan hak atas tanah terutama pelaksanaannya sudah selaras dengan prinsip-prinsip pelepasan atau penyerahan hak atas tanah menurut pandangan hukum ekonomi syari'ah. Dengan mencari titik temunya (persinggungan) itu diharapkan dapat memperkaya khazanah ilmiah hukum agraria nasional kita dan melihat kemanfaatan hukum ekonomi syari'ah dan

dengan menyandingkan/mengawinkan kedua hukum tersebut, serta dapat menerapkan hukum ekonomi syari'ah tersebut dalam pelaksanaan hukum agraria nasional khususnya dibidang pelepasan atau penyerahan hak atas tanah ditengah-tengah masyarakat.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian dan alasan pemilihan judul di atas kiranya dapat ditemukan beberapa permasalahan sbb:

1. Bagaimanakah pelaksanaan akad ganti rugi pelepasan hak atas tanah untuk proyek pembangunan jalan tol sumatera di Kecamatan Tanjung Bintang Lampung Selatan, Dan Kecamatan Trimurjo Lampung Tengah ?
2. Bagaimanakah Analisis Hukum Ekonomi Syari'ah tentang pelaksanaan ganti rugi atas tanah untuk pembangunan jalan tol sumatera di Kecamatan Tanjung Bintang Lampung Selatan Dan Kecamatan Trimurjo Lampung Tengah ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan obyektif penulisan thesis ini dimaksudkan untuk:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan akad ganti rugi pelepasan hak atas tanah untuk proyek pembangunan jalan tol sumatera di Kecamatan Tanjung Bintang Lampung Selatan, Dan Kecamatan Trimurjo Lampung Tengah.
2. Untuk mengetahui Prinsip Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap pelaksanaan ganti rugi atas tanah untuk pembangunan jalan tol sumatera di

Kecamatan Tanjung Bintang Lampung Selatan Dan Kecamatan Trimurjo Lampung Tengah.

D. Manfaat Penelitian

1. Akademis / Teoritis

Sebagai bahan informasi bagi akademis maupun bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melaksanakan penelitian lanjutan. Memberikan sumbangsih bagi perkembangan pengetahuan hukum terutama hukum ekonomi syari'ah mengenai pelaksanaan ganti rugi atas tanah untuk kepentingan umum.

2. Praktis

a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi berbagai pihak yang terjun langsung dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sehingga dapat mengurangi hambatan atau masalah yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai dasar atau landasan bagi pihak yang berkepentingan dalam bidang pertanahan, khususnya mengenai tata cara pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

E. Tinjauan Pustaka

Mengenai permasalahan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah diatur dalam Perpres No. 36 tahun 2005. Dan data ini berupa salinan dokumen. Dalam Perpres ini bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan

pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara membayar ganti rugi setelah ada kesepakatan dan musyawarah dari pemilik tanah.

Sedangkan karya ilmiah yang membahas tentang hak milik bisa hilang karena dicabut oleh negara karena mempunyai fungsi sosial, dan mempunyai relevansinya dengan tema yang akan penulis teliti adalah thesis yang dibuat oleh Rini Mulyanti Nomor Induk Mahasiswa 1006738531 berjudul "*Analisis Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Joor West 2)*". Jenis Penelitiannya adalah *Library Research*, pembahasan yang dikaji tentang UUPA. Ketentuan-ketentuan dalam UUPA adalah bahwa Kepemilikan bisa hilang karena tanahnya jatuh kepada negara baik untuk kepentingan negara maupun untuk kepentingan umum. Dengan demikian jelas bahwa penelitian yang dilakukan tidak sama dengan tesis yang dibahas penulis, karena tesis ini lebih banyak mengkaji keUUPAnya.

Buku yang mendukung dalam masalah pencabutan hak milik atas tanah oleh negara untuk kepentingan umum adalah bukunya Yusdani, *Peranan Kepentingan Umum dalam Reaktualisasi Hukum : Kajian Konsep Hukum Islam Najamuddin at-Tufi*, di dalam diterangkan bahwa demi kepentingan umum negara berhak mencabut hak milik atas tanah.

Jurnal Anggun Tri Mulyani, Dr. Fx, Sumarja, S.H, M.Hum., Upik Hamidah, S.H, M.H. FAKULTAS Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum, Universitas Lampung yang berjudul **PELEPASAN HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL TRANS SUMATERA DI KECAMATAN TEGINENENG KABUPATEN PESAWARAN.**

Jenis pendekatan masalah yang di gunakan pada penelitian ini adalah Pendekatan secara Normatif empiris yang artinya Pendekatan secara normatif merupakan pendekatan hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data, pengumpulan data yang di lakukan dengan studi lapangan dan studi pustaka, sedangkan pengolahan data yang di gunakan dengan pemeriksaan data, klasifikasi data, terakhir penyusunan data, selanjutnya Dalam proses analisis yang digunakan adalah analisis kuantitatif yakni rangkaian data yang telah disusun secara sistematis menurut klasifikasinya dengan memberi arti terhadap data tersebut menurut kenyataan yang diperoleh dilapangan dan disusun dalam uraian kalimat-kalimat sehingga menjadi benar-benar merupakan jawaban dari permasalahan yang ada.

Pada jurnal di atas fokus penelitian nya dampak hukum dari perubahan fisik dalam hal pelepasan hak tanah untuk kepentingan umum Terhadap dampak hukum di Kecamatan Tegayeneng ini hanya terjadi perubahan data yuridis dimana status hak menjadi milik Negara, pengurusan perubahan data yuridis ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran, dan mengenai sisa bidang tanah dari 6 desa yang terkena perluasan untuk pembangunan jalan tol ini tidak terdapat sisa bidang tanah, semua diberi ganti kerugian oleh Negara, Dengan demikian jelas bahwa penelitian yang dilakukan tidak sama dengan tesis yang dibahas penulis, karena tesis ini lebih fokus mengkaji kepada dampak hukum yang terjadi akibat pelepasan hak tanah tsb.

Dari beberapa tinjauan pustaka di atas membahas secara teori. Bahwa dalam pencabutan hak milik pribadi atas tanah untuk kepentingan umum harus

sesuai dengan undang-undang. Dan kompensasi dari pencabutan itu dengan membayar ganti rugi. Sedangkan penelitian ini, penulis akan mengkaji terhadap praktek ganti rugi tanah untuk kepentingan jalan tol Sumatera di Provinsi Lampung.

Selain buku-buku itu penulis juga menggunakan buku-buku lain, yang ada relevansinya dengan tema-tema yang dibahas.

F. Kerangka Fikir

“Kerangka Fikir merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori thesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan (problem) yang menjadi bahan, pegangan teoritis yang mungkin disetujui ataupun tidak disetujui. Dalam pembahasan mengenai pelaksanaan ganti rugi atas tanah, maka ada beberapa teori yang akan digunakan dalam thesis ini iya itu menurut Menurut Lahmuddin Nasution, “dalam kajian *syari`at*, kata *masalahah* dapat dipakai sebagai istilah untuk mengungkapkan pengertian yang khusus, meskipun tidak lepas dari arti aslinya. Sedangkan arti *masalahah* adalah menarik manfaat atau menolak mudarat”.. “*Maslahah* adalah karena kepentingan yang nyata dan diperlukan masyarakat”. “*Maslahah* adalah segala bentuk, baik material maupun nonmaterial, yang mampu meningkatkan kedudukan manusia sebagai makhluk yang paling mulia”. “Kata *masalahah* atau *maslahat* sendiri sudah “mengIndonesia” maknanya adalah sesuatu yang mendatangkan kebaikan.”³

Dari segi tata bahasa Arab, “*wazan* dari *maslahat* adalah *maf`alat* yang mengandung arti “banyak”, maksudnya yang ditunjukkan oleh arti kata asalnya

³ Lahmuddin Nasution, *Pembaharuan Hukum Islam dalam Mashab Syafi`i*, (Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2001) , hal. 127.

adalah “banyak terjadi” atau “banyak terdapat”.⁴ Sehingga dengan demikian dapat dikatakan bahwa *maslahat* adalah sesuatu yang banyak mendatangkan manfaat atau kebaikan. Secara general, maslahat itu seperti manfaat menurut lafal dan maknanya. Manfaat diartikan dengan lezat, baik dalam memperolehnya maupun dalam menjaga, mempertahankan atau memeliharanya.

Yang dimaksud dengan *maslahah* yaitu memelihara tujuan hukum Islam dengan menolak bencana atau kerusakan yang merugikan diri manusia, karena *maqasid syari'ah* (tujuan hukum ekonomi syari'ah) adalah untuk memelihara agama, harta, kehormatan, jiwa dan keturunan. Semua hal tersebut termaktub dalam kitab suci Alquran dan Hadis Nabi Muhammad Saw yang kemudian telah dijabarkan dalam pemikiran yang beragam oleh para ulama yang ditulis dalam kitab-kitab fikih, namun dalam operasionalnya perlu keseragaman dan sesuai dengan perkembangan zaman.

Dengan demikian setiap aturan hukum yang dimaksud untuk memelihara kelima tujuan *syara'* tersebut dengan menghindarkan dari hal-hal yang dapat merusak atau membahayakan disebut *maslahah* dan landasannya adalah hukum ekonomi syari'ah, bukan akal.

Menurut as-Syatibi, “*maslahah* adalah dasar bagi kehidupan manusia terdiri dari lima hal yaitu, agama (*dien*), jiwa (*nafs*), intelektual (*aql*), keluarga dan keturunan (*nasl*), dan material (*wealth*)”.⁵ Kelima hal tersebut merupakan kebutuhan dasar manusia, yaitu kebutuhan yang mutlak dipenuhi agar manusia dapat hidup bahagia didunia dan diakhirat. Jika salah satu dari kebutuhan diatas

⁴ Louis Ma'uf, *Munjid fi al-Lughah wa al-A'lam* Pendahuluan cet. XXIV, (Beirut: Dar al-Masyriq, 1979) hal, 105.

⁵ (P3EI), *Ekonomi Islam*, hal. 5-6.

tidak terpenuhi atau terpenuhinya dengan tidak seimbang niscaya kebahagiaan hidup juga tidak tercapai dengan sempurna. Definisi tersebut menjabarkan secara sederhana dan dapat dipahami sebagai kebaikan (*maslahah*) yang tidak disinggung oleh *syara* “ untuk mengerjakannya atau meninggalkannya, sementara jika dikerjakan akan menciptakan suatu manfaat dan apabila ditinggalkan akan menghindarkan keburukan. Terlepas dari definisi di atas, pembentukan suatu peraturan hukum adalah untuk menciptakan dan mewujudkan kebaikan, kemaslahatan orang banyak. Kemaslahatan bagi manusia adalah tidaklah terbatas bagian-bagiannya dan tidak terhingga bagi individu-individunya, dan kemaslahatan itu sesungguhnya tercipta terus menerus bersamaan dengan terjadinya perubahan pada situasi dan kondisi manusia, dan berkembang akibat perbedaan lingkungan, sehingga pensyariaan suatu hukum selalu diatas maka *maslahah* dapat dijadikan sebagai *hujjah syar’iyah* (dalil *syara*”) dalam pembentukan hukum, dengan ketentuan bahwa kejadian tersebut tidak ada hukumnya dalam *nas*, *ijma*“, *qiyas*, maupun *istihsan*, maka disyariatkan padanya hukum yang menciptakan dan mendatangkan kemaslahatan umum.

Keberadaan *al-maslahah al-mursalah* sebagai dalil atau metode dalam menetapkan hukum Islam, diterima kehujjahannya oleh sebagian besar fuqaha terutama dikalangan Mazhab Maliki. Sementara dalam Mazhab Hanafi “*al-maslahah al-mursalah* dianggap telah tercakup dalam *istihsan al-daruri* “*Al-maslahah al-mursalah* diterima juga di kalangan Mazhab Syafi’i, seperti al-Ghazali,” dan “al-Baidhawi,”⁴⁶ “Imam Syafi’i sendiri memakai *al-maslahah al-mursalah* atas nama *qiyas*”. “Demikian juga di kalangan Mazhab Hambali seperti

Ibnul Qayyim”. dan lain-lainnya. “Dalam mencari dan menetapkan hukum Islam, *al-maslahah al-mursalah* memegang peranan cukup penting khususnya dalam berbagai persoalan hukum yang tidak diperoleh dasar dan penjelasannya melalui penalaran *bayani* dan *ta’lili* “Hal itu lebih memungkinkan lagi dengan munculnya berbagai upaya para fuqaha untuk menggali kaidah-kaidah fiqhiyah,⁶

Di kalangan Mazhab Syafi’i terdapat perbedaan pandangan tentang kehujjahan *al-maslahah al-mursalah*. Imam Syafi’i sendiri “tidak pernah menyebut *al-maslahah al-mursalah* sebagai sumber hukum”. Dalam prakteknya pada beberapa *ijtihad* Imam Syafi’i juga menggunakan *al-maslahah al-mursalah*, tetapi atas nama *qiyas* atau *sadd al-zari’ah* yang kedua-duanya erat sekali kaitannya dengan *al-maslahah al-mursalah*.⁷ Al-Ghazali dari kalangan Mazhab Syafi’i menerima kehujjahan *al-maslahah al-mursalah*, disamping mempersempit penggunaannya, juga mengemukakan beberapa persyaratan, menurut Qardhawi sulit diwujudkan, meliputi;

- a. *Maslahatnya* bersifat *darury*, artinya ia termasuk lima *daruriyah* yang dikenal. Kalau *maslahat* itu masih dalam tingkat keperluan biasa (*hajiyyah*) atau pelengkap dan penyempurnaan saja, maka ia tidak diperhitungkan
 - b. *Maslahatnya* bersifat *kully*, artinya ia mencakup seluruh kaum muslimin.
- Lain halnya jika ia berlaku untuk sebagian manusia atau keadaan tertentu saja.

⁶ Mustafa Ahmad Az-Zarqa, *Al-Madkhal Al-Fiqhi Al-’Am*, (Beirut Dar Al-Fikr, 1988), jilid 2, hal. 946.

⁷ Hassan, *Nazhariyat*, hal. 309.

c. *Maslahat* itu harus bersifat *qat'i* atau mendekati *qat'i*. Selanjutnya Qardhawi mengutip pendapat al-Qurthubi yang mengatakan bahwa *maslahat* dengan ketentuan seperti ini kiranya tidak patut diperselisihkan tentang pentingnya. Karena itu Ibn al-Munir memandang penetapan ketentuan yang ketat seperti itu sebagai sikap pembenaran (*justifikasi*) terhadap orang yang mengucapkannya.⁸

Maslahah adalah kalimat isim yang berbentuk masdar dan artinya sama dengan kata *al-shulhu*, yang artinya sinonim dengan kata *al-manfa'at*, yaitu kenikmatan atau sesuatu yang akan mengantarkan kepada kenikmatan. Manfaat yang dimaksud oleh pembuat hukum syara' (Allah swt) sifat menjaga agama, jiwa, akal, keturunan, dan hartanya untuk mencapai ketertiban nyata antara pencipta dan makhluknya.⁹ *Al-maslahah al-mursalah* dijadikan sebagai bagian dari metode penetapan hukum Islam berdasarkan kebaikan, manfaat dan kepentingan yang tidak ada ketentuannya dari *syara'* dan ditunjuk langsung oleh suatu dalil secara khusus dalam menerima atau menolaknya. Berbagai persoalan hukum *syara'* yang dikemukakan oleh para fuqaha dalam kitab-kitab fikihnya sebagiannya didasarkan kepada *al-maslahah al-mursalah* yang disebut juga sebagai dalil yang *muzhir*, dalil *ijtihad* atau *adillah al-mukhtalifah*.

G. Metode Penelitian

Metodologi berasal dari kata "*metodos*" dan "*logos*", yang berarti "jalan ke". Penelitian memiliki beberapa definisi diantaranya adalah tiap usaha untuk

⁸ Qardhawi, *Awamil As-Saah*, hal. 26.

⁹ Muhammad Ma'shum zainy al-hasymiy, *ilmu ushul fiqh* (Darul Hikmah: Jombang, 2008), hal. 116

mencari pengetahuan (ilmiah) baru menurut prosedur yang sistematis dan terkontrol melalui data empiris (pengalaman), yang artinya dapat beberapa kali diuji dengan hasil yang sama.¹⁰ Pengertian atau definisi lain juga diberikan oleh David Penny yang mengatakan bahwa penelitian berarti berpikir secara sistematis mengenai jenis-jenis persoalan yang untuk pemecahannya diperlukan pengumpulan dan penafsiran fakta-fakta.¹¹ Dengan demikian penggunaan kata metode penelitian, penulis bermaksud bahwa dalam melaksanakan penelitian, penulis menggunakan suatu jalan atau tata cara tertentu secara sistematis dan konsisten.

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, dan konsistensi berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Sedangkan pengertian penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu dengan jalan menganalisisnya. Selain juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.¹²

Kegiatan penelitian adalah seluruh proses kegiatan yang terkait dan berkesinambungan. Ada suatu benang merah yang dapat ditarik, yaitu berawal

¹⁰ Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2004), hal 2.

¹¹ Donald K. Emerson dalam Koentharaningrat dan Donald K. Emerson, *Aspek Manusia dalam Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: Gramedia, 1982), hal 265.

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), hal 43.

dari pemilihan judul dan perumusan masalah hingga pembahasannya harus sesuai dengan tujuan penelitian. Kemudian dari tinjauan pustaka dapat dilihat kerangka berpikir yang berhubungan dan menunjang kegiatan penelitian, variable apa yang menjadi fokus penelitian, serta bagaimana data-data terkumpul dan analisa untuk menjawab permasalahan penelitian. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1) Pendekatan Penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan secara kualitatif. Metode kualitatif adalah metode yang berlandaskan pada falsafat postpositivisme, digunakan untuk pada kondisi objek yang alamiah, yaitu penelitian yang diolah dan dianalisis melalui penjabaran yang cukup detail untuk selanjutnya diambil kesimpulan.¹³ Dilihat dari sifatnya penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian untuk menggambarkan dengan lebih teliti ciri-ciri usaha untuk menentukan frekuensi terjadinya sesuatu atau hubungan sesuatu yang lain.¹⁴

2) Sumber Data

Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, maka untuk mengumpulkan data yang diperoleh dalam penelitian ini penulis¹⁵ menggunakan data primer dan data sekunder.³⁰ Data primer data yang diperoleh sendiri secara langsung oleh pengumpul data dari objek penelitian. Sedangkan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan antar lain mencakup dokumen-

¹³ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D (Bandung: Alfabeta, 2012) Hal. 9

¹⁴ Joko Subagyo, Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktik, (Jakarta: Rineka Cipta 2011) H. 97

¹⁵ Irawan Suhartono, Metode Penelitian Sosial, (Bandung: Remaja Rosdakarya 1995) Hal.

dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya. Data primer penelitian ini diambil dari masyarakat sekitar lokasi pembangunan jalan tol Trans Sumatera di Desa Jatimulyo, Kecamatan Jati Agung, Lampung Selatan. Sedangkan Data sekunder berasal dari sumber eksternal maupun internal. Dalam hal ini, data sekunder yang bersifat internal didapat melalui data-data badan pusat statistik. Sedangkan yang bersifat eksternal didapat melalui sumber-sumber di luar organisasi yang dipublikasikan instansi pemerintah, jurnal, artikel, majalah dan internet. Dalam hal ini yang berkaitan dengan variabel-variabel penelitian.

3) Populasi dan Sampel

Populasi adalah kumpulan dari keseluruhan pengukuran objek atau individu yang sedang dikaji.¹⁶ Populasi adalah sekelompok individu atau obyek yang memiliki karakteristik sama.¹⁷ Penelitian ini mengambil populasi masyarakat di Desa Jatimulyo, Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan yang tinggal disekitar proyek pembangunan jalan tol Trans Sumatera baik yang terkena pembebasan lahan maupun yang tidak, yakni sebanyak 600 Kepala Keluarga. Sampel adalah bagian dari populasi, sampel adalah sebagian, atau, subset (himpunan bagian) dari suatu populasi. Sampel dapat didefinisikan sebagai suatu bagian yang ditarik dari populasi akibatnya sampel selalu bagian yang lebih kecil dari populasi.¹⁸ Sampel pada penelitian ini, penulis menggunakan teknik Purposive Sampling salah satu teknik sampling non random sampling dimana

¹⁶ Harinaldi, Prinsip-prinsip Statistik Untuk Teknik dan Sains (Jakarta: Erlangga 2005), Hal. 35

¹⁷ 33*Ibid*, Hal. 37

¹⁸ Istijianto, Aplikasi Praktis Riset Pemasaran (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama 2005) Hal. 109

peneliti menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian sehingga akan memudahkan peneliti mencari obyek atau situasi yang akan diteliti.

Dalam menetapkan besaran sampel dalam penelitian ini didasarkan pada perhitungan yang dikemukakan oleh Slovin dan Husein Umar adalah sebagai berikut¹⁹ : $n = \text{Jumlah sampel yang dicari}$

$N = \text{Ukuran Populasi, dimana populasinya adalah}$

masyarakat yang ada di kecamatan tanjung bintang dan kecamatan Trimurjo di sekitar proyek pembangunan jalan tol Trans Sumatera sebanyak 600 Kepala Keluarga $e = \text{nilai presisi/ketetapan presentase tingkat kesalahan dengancatatan}$ pada umumnya digunakan 1%, 5% atau 10%. Penelitian ini menggunakan presisi sebesar 10%, karena sudah cukup untuk memenuhi sampel yang dibutuhkan.

Dengan rumus sebagai berikut,

$$\frac{n = N}{1 + Ne^2}$$

$$1 + Ne^2$$

Jadi, Sampel yang dicari adalah, $n = \frac{600}{1 + (600 \times 0,12)}$

$$1 + (600 \times 0,12)$$

$$= 85,71 \text{ Kepala Keluarga}$$

Berdasarkan rumus tersebut, maka sampel minimal yang digunakan dalam penelitian ini adalah 85 responden.

4) Teknik Pengumpulan Data

¹⁹ Husein Umar, Riset Pemasaran dan Perilaku Konsumen, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama 2005) Hal. 146

Dalam usaha menghimpun data dilokasi penelitian, penulis menggunakan beberapa metode, yaitu:

a. Observasi

Mengumpulkan data melalui pengamatan langsung pada obyek atau sasaran yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Untuk mengetahui secara langsung bagaimana keadaan masyarakat sekitar yang terkena pembangunan jalan tol Trans Sumatera.

b. Interview atau Wawancara

Wawancara adalah cara pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab langsung kepada objek yang diteliti. Metode Interview yaitu proses Tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi yang diberikan. Dalam penelitian ini untuk memperoleh informasi dari terwawancara tentang gambaran umum tentang pembangunan jalan tol Trans Sumatera, persepsi masyarakat atas pembangunan jalan tol Trans Sumatera sampai dengan dampaknya pada perekonomian warga sekitarnya.

c. Metode Dokumentasi

Dokumentasi menurut Suharsimi Arikunto “mencari dan mengenal hal-hal atau sesuatu yang berkaitan dengan masalah variabel yang berupa catatan-catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah dan notulen rapat. Sedangkan menurut Koentjoroningrat metode dokumentasi adalah kumpulan data variabel yang berbentuk tulisan. Dari kutipan diatas dapat diambil kesimpulan melalui penulisan

yang berkenaan dengan penelitian. Seiring dengan pendapat diatas maka dengan ini penulis menggunakan metode dokumentasi untuk memperoleh data yang ada pada Desa Jatimulyo dan ketika nanti masih kurang jelas maka peneliti mengambil data dari badan pusat statistik Lampung Selatan serta hal lain yang dapat mendukung data.

K. Pengolahan Data dan Analisis

Setelah berbagai data terkumpul, maka untuk menganalisis digunakan teknik deskriptif analisis yaitu teknik untuk menggambarkan atau menjelaskan data yang terkait dengan pembahasan,²⁰ dimana teknik ini menggambarkan tentang keadaan yang terjadi pada Kecamatan Tanjung Bintang Lampung selatan dan Trimurjo Lampung tengah kondisi sosial ekonomi masyarakat sekitar terkait dampak pembangunan tol Trans Sumatera. Untuk mendapatkan data yang lebih akurat perlu adanya pengolahan data dengan tahapan-tahapan sebagai berikut:

1) Editing

Memeriksa kembali semua data yang diperoleh dengan memilih dan menyeleksi data tersebut dari berbagai segi yang meliputi kesesuaian dan keselarasan satu dengan yang lainnya, keaslian, kejelasan serta relevansinya dengan permasalahan. Teknik ini digunakan penulis untuk memeriksa kelengkapan data-data yang sudah penulis dapatkan, dan akan digunakan

²⁰ Koentjoroningrat, Metodologi Penelitian Masyarakat (Jakarta: Gramedia, 2001), Hal. 46

sebagai sumber-sumber dokumentasi. Data yang penulis ambil tentang analisis kondisi sosial ekonomi masyarakat sekitar terkait dampak pembangunan tol Trans Sumatera di Desa Jatimulyo Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan dan kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung tengah. Penulis juga memeriksa apakah data atau informasi yang didapatkan sudah sesuai dengan kebutuhan penulis dalam menyusun skripsi ini, apabila data sudah lengkap maka penulis akan mengolah data tersebut.

2) Organizing

Mengatur dan menyusun data sumber dokumentasi sedemikian rupa sehingga dapat memperoleh gambaran yang sesuai dengan rumusan masalah, serta mengelompokkan data yang diperoleh.²¹ Teknik ini merupakan langkah kedua setelah editing, yaitu memudahkan peneliti untuk memahami tentang permasalahan yang ada pada Desa Jatimulyo Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan. Dengan teknik ini, diharapkan penulis dapat memperoleh gambaran tentang kondisi sosial ekonomi masyarakat di desa tersebut.

3) Analyzing

Dengan memberikan analisis lanjutan terhadap hasil editing dan organizing data yang telah diperoleh dari sumber-sumber penelitian dengan menggunakan teori sehingga diperoleh kesimpulan. Kesimpulan yang disimpulkan masih bersifat sementara dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mengandung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Dengan demikian kesimpulan dalam penelitian kualitatif mungkin

²¹ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, Op.Cit. Hal. 153

dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi mungkin juga tidak, karena masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara.



BAB II

LANDASAN TEORI

A. Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Ekonomi Syari'ah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yakni tanah yaitu tanah itu sendiri, juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah memanfaatkannya. Kalau dicermati *nas-nas syara'* yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan ketentuan hukum tentang tanah berbeda dengan kepemilikan benda-benda lainnya. Di dalam Alquran sebagai sumber hukum Ekonomi syari'ah banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt kepada manusia. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata-kata *al-ard* (الأرض) diungkap oleh Alquran, antara lain QS. *Al-Nahl*: 16/65, seperti yang terdapat di dalam QS. *Al-Nahl*: 16/65:

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً ۖ فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا ۚ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ ٦٥

Artinya : *Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran)*".²²

Kata-kata *al-thin* (الطين) terdapat dalam QS. *Ali-Imran*: 3/49, *Al-Maidah*:5/110, *Al-An'am*: 6/2, *Al-A'raf*: 7/12, sebenarnya masih banyak lagi dalam Alqur'an kata-kata *al-thin* (الطين). QS. *Ali-Imran*: 3/49:

²² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra,t.t). hal.523.

وَرَسُولًا إِلَىٰ بَنِي إِسْرَءِيلَ أَنِّي قَدْ جِئْتُكُمْ بِآيَةٍ مِّن رَّبِّكُمْ أَنِّي أَخْلُقُ لَكُمْ مِنَ الطِّينِ كَهَيْئَةِ الطَّيْرِ فَأَنْفُخُ فِيهِ فَيَكُونُ طَيْرًا بِإِذْنِ اللَّهِ وَأُبْرِئُ الْأَكْمَهَ وَالْأَبْرَصَ وَأُحْيِي الْمَوْتَىٰ بِإِذْنِ اللَّهِ وَأُنَبِّئُكُم بِمَا تَأْكُلُونَ وَمَا تَدَّخِرُونَ فِي بُيُوتِكُمْ إِنَّ فِي ذَٰلِكَ لَآيَةً لَّكُمْ إِن كُنتُمْ مُّؤْمِنِينَ ٤٩

Artinya : Dan (sebagai) Rasul kepada Bani Israil (yang berkata kepada mereka): "Sesungguhnya aku telah datang kepadamu dengan membawa sesuatu tanda (mukjizat) dari Tuhanmu, yaitu aku membuat untuk kamu dari tanah berbentuk burung; kemudian aku meniupnya, maka ia menjadi seekor burung dengan seizin Allah; dan aku menyembuhkan orang yang buta sejak dari lahirnya dan orang yang berpenyakit sopak; dan aku menghidupkan orang mati dengan seizin Allah; dan aku kabarkan kepadamu apa yang kamu makan dan apa yang kamu simpan di rumahmu. Sesungguhnya pada yang demikian itu adalah suatu tanda (kebenaran kerasulanku) bagimu, jika kamu sungguh-sungguh beriman.²³

Kata-kata *al-turab* (التراب) terdapat dalam QS. *Al-Baqarah*: 2/264, *Ali-Imran*: 3/59, *Al-Kahfi*: 18/37, *Al-Hajj*: 22/35. dalam Alqur'an masih banyak lagi

Kata-kata *al-turab* (التراب). QS. *Al-Baqarah*: 2/264.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تُبْطِلُوا صَدَقَاتِكُم بِالْمَنِّ وَالْأَذَىٰ كَالَّذِي يُنْفِقُ مَالَهُ رِئَاءَ النَّاسِ وَلَا يُؤْمِنُ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ فَمَثَلُهُ كَمَثَلِ صَفْوَانٍ عَلَيْهِ تُرَابٌ فَأَصَابَهُ وَابِلٌ فَتَرَكَهُ صَلْدًا ۖ لَا يَقْدِرُونَ عَلَىٰ شَيْءٍ مِّمَّا كَسَبُوا ۗ وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الْكَافِرِينَ ٢٦٤

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu menghilangkan (pahala) sedekahmu dengan menyebut-nyebutnya dan menyakiti (perasaan si penerima), seperti orang yang menafkahkan hartanya karena riya kepada manusia dan Dia tidak beriman kepada Allah dan hari kemudian. Maka perumpamaan orang itu seperti batu licin yang di atasnya ada tanah, kemudian batu itu ditimpa hujan lebat, lalu menjadilah Dia bersih (tidak bertanah). mereka tidak menguasai sesuatupun dari apa yang mereka usahakan; dan Allah tidak memberi petunjuk kepada orang-orang yang kafir.²⁴

Ada tiga kata yang disebutkan Allah Swt tentang tanah di dalam Alquran, di samping kata *al-ardhun* (الارض) kata yang juga banyak disinggung adalah *al-*

²³ Agama RI, *Al-Qur'an*, hal. 102-103.

²⁴ *Ibid*, hal. 82-83.

thin (الطين) kemudian kata *al-turab* (التراب) yang jika diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti tanah.

Nash al-Qur'an yang berhubungan dengan tanah cukup banyak. Kajian terhadap *nash-nash* al-Qur'an yang terkait dengan tanah, dalam penelitian ini dilakukan oleh peneliti dengan cara mencari kata *ardun* (ارض), *turâbun* (تراب) dan *Thînun* (طين). Hasilnya di dapatkan sekitar 434 ayat yang memiliki arti kata tanah, yaitu: 408 ayat yang terdapat kata *Ardun* (14 ارض), 14 ayat yang terdapat kata *Turâbun* (تراب), dan 12 ayat yang terdapat kata *Thînun* (طين).

Kata *ardhun* (ارض) merupakan *ism mufrad jins mu'annats* (kata benda yang bermakna tunggal), dengan bentuk pluralnya (*jama' taksîr*) *aradhûn* (ارضون). Dalam *Mu'jam Mufradat li Alfazh al-Qur'an*, al-Raghib al-Ashfahani mendefinisikannya dengan sesuatu yang rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal: langit); sesuatu yang bisa menumbuhkan sesuatu yang lain atau sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu.

Dari pengertian di atas maka definisi operasional akan tanah yaitu permukaan bumi yang dijadikan sebagai tempat tinggal dan tempat mencari nafkah bagi umat manusia. Sesuai dengan sifat dan hakekat umat manusia sebagai individu dan makhluk sosial, maka hubungan manusia dengan tanah di Indonesia mengenal sifat kolektif yaitu hak menguasai dari Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat atas bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan mengenal juga sifat privat yaitu hak milik yang dilindungi dan diakui. Kepemilikan lahan di dalam Islam sangat tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang diperoleh

karena penaklukan atau tidak. Kepemilikan atas tanah juga tergantung dengan status pemanfaatannya apakah untuk pertanian atau untuk selain pertanian. Juga status lahan tersebut apakah tanah yang mati ataukah tanah yang sudah pernah dihidupkan. Serta tanah tersebut apakah dimiliki oleh individu ataukah oleh Negara.

Dengan menelaah hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah tanah di dalam Ekonomi syari'ah akan ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut ditetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam yakni adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (sekunder dan tersier) masyarakat.

2. Dasar Hukum Hak Milik

a. Al-Quran

وَمَا كَانَ لِنَبِيٍّ أَنْ يَغُلَّ يَأْتِ بِمَا غَلَّ يَوْمَ الْقِيَمَةِ ثُمَّ تُوَفَّى كُلُّ نَفْسٍ مَّا كَسَبَتْ وَهُمْ لَا يُظْلَمُونَ ١٦١

Artinya : Tidak mungkin seorang nabi berkhianat dalam urusan harta rampasan perang. Barangsiapa yang berkhianat dalam urusan rampasan perang itu, maka pada hari kiamat ia akan datang membawa apa yang dikhianatkannya itu, kemudian tiap-tiap diri akan diberi pembalasan tentang apa yang ia kerjakan dengan (pembalasan) setimpal, sedang mereka tidak dianiaya. QS. Ali Imran ayat 161

أَفَأَمِنَ الَّذِينَ مَكَرُوا السَّيِّئَاتِ أَنْ يَخْسِفَ اللَّهُ بِهِمُ الْأَرْضَ أَوْ يَأْتِيَهُمُ الْعَذَابُ مِنْ حَيْثُ لَا يَشْعُرُونَ ٤٥ أَوْ يَأْخُذَهُمْ فِي تَقْلِبِهِمْ فَمَا هُمْ بِمُعْجِزِينَ ٤٦ أَوْ يَأْخُذَهُمْ عَلَى تَخَوُّفٍ فَإِنَّ رَبَّكُمْ لَرَءُوفٌ رَحِيمٌ ٤٧

Artinya : Maka apakah orang-orang yang membuat makar yang jahat itu, merasa aman (dari bencana) ditenggelamkannya bumi oleh Allah bersama mereka, atau datangnya azab kepada mereka dari tempat yang tidak mereka sadari, atau Allah mengazab mereka diwaktu mereka dalam perjalanan, maka sekali-kali mereka tidak dapat menolak (azab itu),

atau Allah mengazab mereka dengan berangsur-angsur (sampai binasa). Maka sesungguhnya Tuhanmu adalah Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. QS. Annahal ayat 45-47.

B. Hadits Tentang Hak Milik

مَنْ افْتَطَعَ حَقَّ امْرِئٍ مُسْلِمٍ بيمينه فَقَدْ آوَجَبَ اللهُ النَّارَ وَحَرَّمَ عَلَيْهَا الْجَنَّةَ فَقَلَّ لَهُ رَمَجًا وَإِنْ كَانَ شَيْئًا يَسِيرًا يَا رَسُولَ اللهِ قَالَ وَإِنْ قَضِيَا مِنْ أَرَاكِ

Artinya : siapa saja yang merampas hak seorang muslim dengan sumpahnya, maka allah mewajibkan dia masuk neraka dan mengharamkan baginya surga, maka salah seorang bertanya, meskipun sedikit wahai Rasullah ? Rasullah menjawab, Ya. Meskipun setangkai kayu sugi (siwak). (HR. Muslim).

قَالَ رَسُولُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمُسْلِمُونَ شُرُكَاءُ فِي الْمَاءِ وَالنَّارِ وَثَمَنُهُ حَرَامٌ قَالَ أَبُو سَعِيدٍ يَعْنِي الْمَاءَ الْجَارِيَّ

Artinya : kaum muslimin berserikat dalam tiga hal : air, rumput, dan api. Dan harganya adalah haram. Abu said berkata, yang dimaksud air adalah air yang mengalir. (HR. Ibn Majah).²⁵

C. Tujuan Hak Milik

Pengakuan Islam terhadap pemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah yaitu: 1) Al-Milkiyah Hak Milik. 2) Ijarah Hak Sewa. 3) Muzara'ah Hak Pakai - Hak Bagi Hasil. 4) Ihya' al-mawat Membuka Tanah 5) Rahn = Hak Gadai Atas Tanah

1) Al-Milkiyah Hak Milik. Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan syari' (Allah) sebagai pemilik sebenarnya. Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya adalah karunia Allah

²⁵ Imam Taqi al-din Abu Bakar Ibn Muhammad Al-Husaini, *Kifayah Al Akhyar*, (Beirut; Dar al-Kutub al-Ilmiah, tth), Juz I, hal, 239

Swi. Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam, dalam terma fikih sering disebut sebagai milkiyah. Kata al-Milkiyah berasal dari “مِلْكِيَّةٌ” atau “مِلْكٌ” yang mempunyai arti “adanya hubungan antara orang dengan harta yang ditetapkan oleh syara ’, sehingga ia dapat bertindak dan memanfaatkan harta itu sesuai dengan kehendaknya”.⁵⁷ Menurut etimologi “ hak milik” berasal dari kata “hak dan milik”. “Hak adalah menetapkan sesuatu dan memastikannya”²⁶

Sedangkan menurut hukum Islam hak milik ada dua macam ; a) al-Milk al-tam (b) al-Milk al-Naqis

a). al-Milk al-tam Milk tam ialah hak yang meliputi ’ain (zat) benda dan manfaat benda itu sekaligus, dengan demikian milkut tam memiliki suatu benda dan sekaligus mendapatkan manfaatnya. Bentuk kepemilikan ini dikategorikan sebagai pemilikan sempurna (al-milk al-tam), karena pemiliknya memiliki otoritas untuk menguasai materi (benda) dan manfaatnya sekaligus. Pemilikan ini tidak dibatasi oleh waktu dan tidak dapat digugurkan hak miliknya oleh orang lain. b). al-Milk al-Naqis Milk naqis ialah “seseorang hanya memiliki bendanya saja, tetapi manfaatnya diserahkan kepada orang lain atau sebaliknya, seseorang hanya memiliki hak memanfaatkan suatu benda, sedangkan hak miliknya dikuasai oleh orang lain.”²⁷

2) Ijarah Hak Sewa. Menurut pengertian syara ’ (hukum Islam) sewa menyewa dinamakan alijarah, “secara etimologis, kata ijarah berasal dari kata ajru yang berarti “’iwad” pengganti. Oleh karena itu, “’awab” pahala disebut

²⁶ Louis Ma’luf, *Al-Munjid fi Al-Lughah wa Al-’Alam*, (Beirut: Dar al-Masyriq 1986) h.

²⁷ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama 2000), h. 34-35.

juga dengan ajr “upah”. Pengidentikan dengan ujrah (ganti) karena Allah mengganti ketaatan dan kesabaran seorang hamba dengan imbalan”.²⁸

Dibolehkan menyewa tanah untuk bertani dengan pembayaran uang atau makanan dan lain-lainnya yang dikategorikan sebagai harta. “Manfaat dalam aqad sewa-menyewa merupakan ma’qud, alaihnya (objek transaksinya) dan terjadi pemindahan atau penguasaan, sebagaimana transaksi pemindahan hak lainnya”. “Penguasaan manfaat pada sewa-menyewa dapat beralih pada penyewanya setelah manfaat itu ditukar dengan imbalan, dengan demikian manfaat dari suatu benda harus dapat diserahkan²⁹”.

Kriteria ini dimaksudkan agar dalam kontrak sewa-menyewa jangan terjadi sewa-menyewa suatu benda yang statusnya tidak jelas, seperti benda yang masih dipersengketakan, atau benda yang sedang dirampas oleh pihak ke tiga dan lain-lain sebagainya. Jika hal-hal seperti ini dilakukan juga maka dapat menimbulkan kerugian bagi pihak penyewa karena pihak penyewa tidak dapat menguasai benda yang disewanya tersebut sehingga tidak dapat diambil manfaatnya. Oleh karena itu pihak penyewa hanya boleh menyewa sesuatu benda yang bermanfaat ketika dalam penguasaannya. Selanjutnya para ulama fikih juga sepakat bahwa “di samping memanfaatkan sendiri, penyewa juga boleh menyewakan

²⁸ Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, (Riyadh: Maktabah Al-Riyadh Al-Haditsah t.t) Jilid 5, h. 432

433.

²⁹ Karena bila manfaat tidak ditukar dengan imbalan maka akan menjadi pinjam meminjam, lihat Abi Thaib Shadiq ibn Hasan, *Al-Raudhah Al-Nadiyah Syarah Al-Durar Al-Bahiyah*, (Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyah 1990) juz II, h. 85.

benda itu kepada orang lain selama penyewa kedua ini memanfaatkannya sebagaimana hak manfaat yang dikuasai oleh penyewa pertama.³⁰

- 3) Muzara'ah = Hak Pakai - Hak Bagi Hasil. Secara etimologis, muzara'ah adalah "akad transaksi pengolahan tanah atas apa yang dihasilkannya"³¹ Maksudnya adalah "suatu kesepakatan antara empunya tanah dengan yang mengerjakan tanah (petani) dengan perjanjian pemberian hasil atau bagi hasil setengah atau sepertiga, atau lebih tinggi atau lebih rendah, disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jika sebuah kebun dipersewakan dengan cara yang sama, disebut Musaqasat³²

Zira'ah merupakan salah satu bentuk kerja sama antara pekerja (buruh) dan pemilik tanah. Dalam kehidupan masyarakat banyak mereka-mereka tidak mempunyai atau memiliki tanah tapi mereka mempunyai keahlian dalam pengolahan tanah atau sebaliknya banyak pemilik tanah yang tidak punya kesempatan atau kemampuan untuk mengolah tanah-tanah mereka. Islam mensyariatkan zira'ah sebagai upaya mempertemukan kepentingan dua belah pihak. Praktek muzara'ah model tersebut pernah dilakukan Rasulullah dan para sahabat setelahnya. Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah Saw mempekerjakan penduduk Khaibar dengan upah sebagian dari biji-bijian dan buah-buahan yang bisa dihasilkan tanah Khaibar. Praktek muzara'ah ini juga dilakukan oleh istri-istri Nabi Muhammad Saw dan hampir seluruh penduduk

³⁰ Imam Al- Nawawi, *Al-Majmu' Al-Syarh Al-Muhazzab*, (Beirut: Dar Al-Fikr 1974). Jilid IV, h. 236. Haroen, *Fiqh Muamalah*, h. 26.

³¹ Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, (Mesir: Dar al- Fikr 1983), h. 195.

³² Rahman, Afzalur, *Doktrin Ekonomi Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: PT, Dana Bhakti Wakaf, 1995) Jilid 2. h. 260.

Madinah melakukan praktek tersebut, dan hal ini telah menjadi suatu teradisi yang tidak dapat dihapuskan begitu saja dan hal ini juga dilakukan oleh khalifah-khalifah sesudahnya, para sahabat sepakat melakukannya dan tidak seorangpun yang tidak turut serta melakukannya, jadi tradisi ini tidak mungkin dihapuskan. Umar bin Khattab ra pernah melakukan muzara'ah dengan penduduk Najran yang pemiliknya diusir dengan persyaratan jika besi, sapi dan benih berasal dari Umar maka bagi Umar dua pertiga dan bagi penduduk Najran sepertiga, tetapi jika besi, sapi dan benih berasal dari Najran maka bagian mereka seperdua dan bagi Umar seperdua. Adapun unsur produksi dalam muzara'ah adalah lahan pertanian, pekerja (muzari ') dan modal, dimana kadang pekerja bekerja sendiri dan tidak ada yang membantunya. Dalam hal ini pekerja tersebut lebih mirip buruh, namun terkadang muzari' bekerja dengan dibantu hamba sahaya yang bekerja dibawah pengawasannya, dalam hal ini ia lebih mirip dengan manajer. 4) Ihya" al-mawat Membuka Tanah Hukum Islam mengenal lembaga tanah terlantar dengan istilah "ihya" almawat" (membuka tanah) "lahan mati dan belum pernah ditanami sehingga tanah tersebut dapat memberikan manfaat untuk tempat tinggal, bercocok tanam". Hak membuka tanah dalam Islam disebut ihya" maut atau ihya" al-mawat yaitu menghidupkan tanah yang mati atau tanah kosong yang belum pernah dibangun dan diatur sehingga tanah itu dapat dimanfaatkan untuk ditempati atau dikelola dan lain sebagainya

4) Hak Gadai Atas Tanah.

Gadai adalah “perjanjian (akad) pinjam meminjam dengan menyerahkan barang sebagai jaminan”. Pengertian gadai yang ada dalam syari’at Islam agak berbeda dengan pengertian gadai yang terdapat dalam KUH Perdata dan ketentuan yang terdapat dalam hukum adat. “Gadai menurut ketentuan syari’at Islam adalah merupakan kombinasi pengertian gadai yang terdapat dalam KUH Perdata dan hukum adat terutama sekali menyangkut objek perjanjian gadai menurut syari’at Islam adalah melarang mempunyai nilai harta, tidak dipersoalkan apakah dia merupakan benda bergerak atau tidak bergerak”.

menurut syari’at Islam objek perjanjian gadai tidak dipersoalkan apakah benda bergerak atau tidak. Berdasarkan ketentuan itu maka tanah pertanian dapat dijadikan sebagai salah satu objek gadai. Perkembangan pelaksanaan gadai sekarang ini objeknya tidak hanya tanah (sawah) saja tetapi juga pohon atau tumbuhan yang berada di atas tanah, kolam ikan dapat digadaikan, Pada prinsipnya memang tidak membedakan benda yang dijadikan objek gadai, hukum perdata barat hanya mengenal objek gadai adalah benda bergerak saja dengan pemindahan penguasaan berada di tangan kreditur. Adapun istilah yang dipergunakan dalam perjanjian gadai menurut ketentuan syari’at Islam adalah: (1) “Pemilik barang (yang berhutang) atau penggadai diistilahkan dengan “rahin”. (2) Orang yang mengutangkan atau penerima gadai diistilahkan dengan “murtahin”. (3) Objek atau barang yang digadaikan diistilahkan dengan “rahn”.

D. Macam-macam Hak Milik

a. Hak Milik Pribadi

- 1). Proses kepemilikan harus didapatkan melalui cara yang sah menurut agama Islam.

Islam mengakui adanya hak milik pribadi, dan menghargai pemiliknya, selama harta itu diperoleh dengan jalur yang sah menurut agama islam. Dan Islam tidak melindungi kepemilikan harta benda yang diperoleh dengan jalan haram. Sehingga Imam Al-Ghazali membagi menjadi 6 jenis harta yang dilindungi oleh Islam (sah menurut agama islam) :

a) Diambil dari suatu sumber tanpa ada pemiliknya, misal : barang tambang, menggarap lahan yang mati, berburu, mencari kayu bakar, mengambil air sungai, dll.

b). Diambil dari pemiliknya secara paksa karena adanya unsur halal, misal : harta rampasan.

c). Diambil secara paksa dari pemiliknya karena ia tidak melaksanakan kewajiban, misal : zakat.

d). Diambil secara sah dari pemiliknya dan diganti, misal : jual beli dan ikatan perjanjian dengan menjauhi syarat-syarat yang tidak sesuai syariat.

e). Diambil tanpa diminta, misal : harta warisan setelah dilunasi hutang-hutangnya.

2). Penggunaan benda-benda milik pribadi tidak boleh berdampak negatif/ mudharat pada orang lain, tapi memperhatikan masalah umat Islam membenarkan hak milik pribadi, karena islam memelihara keseimbangan antara pemuasan beragam watak manusia dan kebaikan umum dimasyarakat. Dalam hubungan ini, ada syarat yang harus dipenuhi untuk mencapai kekuasaan individu dalam mengakui keberadaan hak milik pribadi yaitu memperhatikan masalah umat. Islam mendorong pemilik harta untuk menyerahkan kelebihan kekayaannya kepada masyarakat/umat setelah memenuhi kepuasan untuk diri sendiri dan keluarga (zakat). Tetapi, membatasi hak untuk menggunakan harta itu menurut kesukaannya sendiri. Hal ini dilakukan untuk perlindungan kebaikan umum dan agar hak milik pribadi tidak memberikan dampak negatif pada orang lain. Inilah paham islam yang moderat dalam mengakui hak pribadi. Ia mengambil sikap moderat antara mereka yang mendewakan hak miik dan mereka yang secara mutlak menafikan hak milik.

3). Dalam penggunaan hak milik pribadi untuk kepentingan pribadi dibatasi oleh ketentuan syariat

Setiap individu memiliki kebebasan untuk menikmati hak miliknya, menggunakannya secara produktif, memindahkannya, melindunginya dari penyia-nyiaan harta. Tetapi, haknya itu dibatasi oleh sejumlah limitasi tertentu yang sesuai syariat, tentunya. Ia tidak boleh menggunakannya semena-mena, juga tak boleh menggunakannya untuk

tujuan bermewah-mewahan. Dalam bertransaksi pun tidak boleh melakukan cara-cara yang terlarang. Karena manusia hanya sebagai pemegang amanah, maka sudah selayaknya ia harus sanggup menerima batasan-batasan yang dibebankan oleh masyarakat terhadap penggunaan harta benda tersebut. Batasan tersebut semata-mata untuk mencegah kecenderungan sebagian pemilik harta benda yang bertindak sewenang-wenang (eksploitasi) dalam masyarakat. Pemilik harta yang baik adalah yang bertenggang rasa dalam menikmati hak mereka dengan bebas tanpa dibatasi dan dipengaruhi oleh kecenderungan di atas sehingga dapat mencapai keadilan sosial di dalam masyarakat.



b. Hak Milik Umum (Kolektif)

Tipe kedua dari hak milik adalah pemilikan secara umum (kolektif). Konsep hak milik umum pada mulanya digunakan dalam islam dan tidak terdapat pada masa sebelumnya. Hak milik dalam islam tentu saja memiliki makna yang sangat berbeda dan tidak memiliki persamaan langsung dengan apa yang dimaksud oleh sistem kapitalis, sosialis dan komunis. Maksudnya, tipe ini memiliki bentuk yang berbeda-beda. Misalnya : semua harta milik masyarakat yang memberikan pemilikan atau pemanfaatan atas berbagai macam benda yang berbeda-

beda kepada warganya. Sebagian dari benda yang memberikan manfaat besar pada masyarakat berada di bawah pengawasan umum, sementara sebagian yang lain diserahkan kepada individu. Pembagian mengenai harta yang menjadi milik masyarakat dengan milik individu secara keseluruhan berdasarkan kepentingan umum. Contoh lain, tentang pemilikan harta kekayaan secara kolektif adalah wakaf.

c. Hak Milik Negara

Tipe ketiga dari kepemilikan adalah hak milik oleh negara. Negara membutuhkan hak milik untuk memperoleh pendapatan, sumber penghasilan dan kekuasaan untuk melaksanakan kewajiban-kewajibannya. Misal, untuk menyelenggarakan pendidikan, memelihara keadilan, regenerasi moral dan tatanan masyarakat yang terjamin kesejahteraannya. Menurut Ibn taimiyah, sumber utama kekayaan negara adalah zakat, barang rampasan perang (ghanimah). Selain itu, negara juga meningkatkan sumber penghasilan dengan mengenakan pajak kepada warga negaranya, ketika dibutuhkan atau kebutuhannya meningkat. Demikian pula, berlaku bagi kekayaan yang tak diketahui pemiliknya, wakaf, hibah dan pungutan denda termasuk sumber kekayaan negara.

Kekayaan negara secara aktual merupakan kekayaan umum. Kepala negara hanya bertindak sebagai pemegang amanah. Dan merupakan kewajiban negara untuk mengeluarkan nya guna kepentingan umum. Oleh karena itu, sangat dilarang penggunaan kekayaan negara

yang berlebih-lebihan. Adalah merupakan kewajiban negara melindungi hak fakirmiskin, bekerja keras bagi kemajuan ekonomi masyarakat, mengembangkan sistem keamanan sosial dan mengurangi jurang pemisah dalam hal distribusi pendapatan.

B. Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Konvensional

1. Pengertian

Pengertian pengadaan tanah dalam UUPA No.5 Tahun 1960 tidak dijelaskan, namun sejak awal sudah ditentukan kemudian dioperasionisasikan melalui Pasal 18 UUPA No.5 Tahun 1960 yang berbunyi: Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dan rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pada zaman Penjajahan masalah “Pencabutan Hak” dinamakan “*Onteigening*” yang diatur dalam Stbl. 1920 No. 574 dan pada Zaman Kemerdekaan *Onteigening Ordonnantie* telah dicabut dan diganti dengan Undang-Undang .No. 20 Tahun 1961 (LN 1961 No. 288, Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda Yang Ada Di Atasnya”,³³ yang diberlakukan pada tanggal 26 September 1961.

Dari isi pasal 18 UUPA No.5 Tahun 1960 inilah dilahirkan ketentuan mengenai pengambilan tanah-tanah milik masyarakat untuk kepentingan pembangunan, misalnya UU .No. 20 Tahun 1961, dan sekaligus undang-undang ini sebagai pelaksanaan dari Pasal 18 UUPA No, 5 Tahun 1960,

³³ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, Edisi Revisi, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996). hal.27

Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 1973, (untuk selanjutnya dalam tulisan ini akan disingkat dengan PP No. 39 Tahun 1973) Tentang Acara Penetapan ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya, dan Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1973 (untuk selanjutnya dalam tulisan ini akan disingkat dengan Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1973) Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Dalam Pasal 1 UU No. 20 Tahun 1961 dinyatakan bahwa: “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka presiden dalam keadaan yang memaksa setelah mendengar menteri agraria (sekarang menteri dalam negeri), menteri kehakiman dan Menteri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada diatasnya”³⁴.

Definisi yang tegas tentang pencabutan hak atas tanah tidak ditemukan dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 namun dapat dipahami bahwa “pencabutan hak atas tanah merupakan tindakan hukum yang dilakukan oleh yang berwenang yang mengakibatkan hapusnya hak atas tanah”³⁵. Pengertian dari pencabutan hak-hak atas tanah (*Onteigening*) adalah “pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh Negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus, tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi suatu kewajiban hukum”³⁶. Tindakan pencabutan hak atas tanah hanya dilakukan dalam keadaan memaksa atau merupakan langkah terakhir yang perlu dilakukan karena jalan musyawarah untuk mendapatkan tanah tersebut tidak membawa hasil yang diharapkan.

³⁴ Parlindungan, *Berakhirnya*, hal. 42.

³⁵ Tampil Anshari Siregar, *Undang-undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, (Medan: Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum USU, 2001), hal. 155.

³⁶ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan*, hal. 25.

Selanjutnya berdasarkan pasal 18 Perpres No,65 Tahun 2006: dinyatakan bahwa jika cara yang pengadaan tanah lewat pelepasan atau penyerahan hak tidak dapat diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka akan ditempuh cara pengadaan tanah yang lain yaitu: pencabutan hak atas tanah menurut UU. No.20 Tahun 1961. Pencabutan hak atas tanah merupakan cara yang terakhir untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum. Pencabutan hak ini mengandung dua pengertian pokok, yaitu Pemerintah memerlukan tanah itu untuk kepentingan umum dan Pemerintah terbatas anggarannya untuk membayar, sehingga kelihatan adanya unsur “paksaan” dalam transaksi ini. Apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam keputusan presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada pengadilan tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai UU. No. 20 Tahun 1961, dan PP No.39 Tahun 1973.

Inilah isi pasal 18A Perpres No, 65 Tahun 2006. Setelah berbagai cara dilaksanakan seperti melalui cara musyawarah dan pendekatan terhadap penduduk atau pemilik tanah namun mengalami jalan buntu maka mau tak mau harus dilaksanakan cara terakhir ini yaitu pencabutan hak atas tanah, pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah-tanah kepunyaan masyarakat yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Negara secara paksa yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum.

2. Dasar Hukum

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960, persoalan mengenai hak milik atas tanah dan segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah tunduk pada ketentuan tersebut. Untuk keperluan tersebut, UUPA telah menggariskan beberapa ketentuan pokok tentang hak milik atas tanah dengan disertai suatu amanat untuk mengatur lebih lanjut hal tersebut dalam berbagai peraturan pelaksanaan.

Secara umum pengaturan mengenai hak milik atas tanah dalam UUPA dijumpai dalam bagian III Bab II pasal 20 sampai pasal 27 yang memuat prinsip-prinsip umum tentang hak milik atas tanah. Selanjutnya, dalam pasal 50 ayat (1) ditentukan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang. Adanya ketentuan ini, sebagaimana disebutkan dalam undang-undang ini hanya dimuat pokok-pokoknya saja dari hukum agraria yang baru. Jadi, disini UUPA menghendaki hak milik atas tanah diatur lebih lanjut dengan undang-undang tentang hak milik atas tanah. Sekalipun hingga sekarang UUPA sudah berusia 28 tahun undang-undang mengenai hak milik atas tanah tersebut belum juga ditetapkan. Menghadapi hal yang demikian, pembuat UUPA memang sudah menyadari dan menyiapkan adanya suatu pasal peralihan sebagaimana.

Prosedur Pendaftaran Tanah: Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna Dan Hak Guna Bangunan, Jakarta, tersebut dalam Pasal 56 yang menentukan selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat 1 belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat

setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20. Sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini. Dengan demikian, sampai sekarang kita masih hidup dalam suasana transisi mengenai hak milik atas tanah.

Secara lebih khusus mengenai terjadi dan hapusnya hak milik atas tanah, UUPA menentukan adanya 2 pasal yang berkenaan dengan hal tersebut. Mengenai terjadinya hak milik pengaturannya kita jumpai dalam pasal 22 UUPA: (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah, Selain menurut cara sebagaimana yang dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini, hak milik terjadi karena:

- a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah.
- b. Ketentuan undang-undang. Sedangkan mengenai hapusnya hak milik disebutkan dalam pasal 27 UUPA: 24 Hak milik hapus bila:
- c. Tanahnya jatuh kepada negara;

- 1). Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18.
- 2). Karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya.
- 3). Karena diterlantarkan.
- 4). Karena ketentuan pasal 21 ayat 3 dan pasal 26 ayat 2.

- d. Tanahnya musnah

Dalam kerangka tersebut UUPA hanya menggariskan mengenai terjadinya hak milik dan terhapusnya hak milik atas tanah. Jadi, yang diatur hanya menyangkut bagaimana hak milik atas tanah asalnya tidak ada sama sekali bisa

menjadi ada dan sebaliknya hak milik yang semula ada menjadi tidak ada sama sekali, bukan mengatur bagaimana seseorang dapat memperoleh hak milik yang sudah ada haknya terlebih dahulu atau hanya sekadar mengalihkan haknya bukan di tangannya sendiri. Mengenai dua hal yang disebutkan terakhir bukan mengenai terjadinya hak milik dan hapusnya hak milik,

akan tetapi cara memperoleh hak milik dan peralihan hak milik Sebelum berlakunya Perpres No.65 Tahun 2006 telah berlaku Keppres No.55 Tahun 1993, sebagai pengganti dari PMDN No. 15 Tahun 1975. Tentang pembebasan hak atas tanah Pembebasan tanah pada zaman Hindia Belanda dikenal dengan berbagai nama seperti “*prijsgeving*”, “*antheffing*” atau “*afkoop*” diatur dalam *Gouvernementsbesluit* No. 7 tanggal 1 juli 1927 (bb: 11372) diubah menjadi *Gouvernementsbesluit* tanggal 8 Januari 1932 No. 23 yang dimuat dalam *Bijblad* No. 12746³⁷.

Penggunaan istilah “pembebasan” itu dapat dilihat dalam PMDN No.15 Tahun 1975 dan PMDN No.2 Tahun 1976 Tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta. Kedua peraturan ini telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi setelah adanya Keppres No.55 Tahun 1993, dan Keppres ini juga telah dibatalkan setelah keluarnya Perpres No. 35 Tahun 2005 **dan peraturan perubahannya Perpres No. 65 Tahun 2006. Pemerintah juga telah membuat peraturan baru yaitu UU No. 2 Tahun 2012 dan Perpres No. 71 Tahun 2012.**

3. Tujuan Hak Milik

³⁷ Abdurrahman, *Pengadaan Tanah*, h. 27. Lihat juga Abdurrahman, *Masalah Pencabutan*, hal.27

Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa “*bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara*”. Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam UUPA (pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada negara untuk : mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa. atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum (UUPA, pasal 4 ayat 1). pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

4. Macam-Macam Hak Milik

a. Hak Milik Pribadi

Kepemilikan Pribadi (Individu adalah kepemilikan yang mana pemilik itu menguasai benda itu secara jelas atau masing-masing individu itu memiliki benda

dengan jelas memiliki benda yang berkaitan dengan umum, hak milik juga bisa disebutkan bahwa kepemilikan individu dimana seseorang dapat memanfaatkan barang tersebut dengan ketentuan Pribadi.

b. Hak Milik Bersama / Umum

Yang dimaksud dengan hak milik umum disini terdapat banyak definisi yang disampaikan oleh beberapa ulama, definisi tersebut adalah:

- 1). Menurut Dr. Ahmad Muhammad al-‘Assal dan Dr. Fathi Ahmad Abdul Karim Yang dimaksud hak milik umum adalah harta, apabila dikhususkan untuk kepentingan umum atau jamaah kaum muslimin.
- Menurut Thohir Abdul Mukhsin Sulaiman, Hak milik umum maksudnya pemilikan seluruh masyarakat atas suatu benda atau harta untuk kemanfaatan umum, yang bisa dimiliki secara umum.
- Menurut Dr. Ali Abdul Wahid Wafi : "Adapun kepemilikan umum adalah kepemilikan yang mana pemilik benda tidak jelas memiliki benda secara individu dan masing-masing individu tidak jelas pula memiliki benda yang berkaitan dengan hak milik umum.

C. Ganti Rugi Menurut Hukum Ekonomi Syari'ah

1. Pengertian Ganti Rugi

Ta'wid dalam bahasa adalah ganti rugi, kompensasi. Secara istilah definisi *ta'wid* yang dikemukakan oleh ulama kontemporer Wahbah al-Zuhaili, *Ta'wid* (ganti rugi) adalah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan. Menurut Syamsul Anwar, konsep ganti rugi

dalam Islam lebih menitikberatkan pada hak dan kewajiban antara pihak debitur dan pihak kreditur. Menurutnya, ganti rugi dalam islam hanya dibebankan oleh pihak debitur apabila pihak kreditur dirugikan oleh pihak debitur akibat tidak melaksanakan tanggung jawab atau ingkar janji. Ganti rugi hanya dibebankan kepada debituryang ingkar janji apabila kerugian yang dialami kreditur memiliki hubungan sebab akibat dengan perbuatan ingkar janji atau ingkar akad dengan debitur. Tanggung jawab akad memiliki tiga unsur pokok:

Adanya ingkar janji yang dapat dipersalahkan.

- a. Adanya ingkar janji itu menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur.
- b. Kerugian kreditur disebabkan oleh (memiliki hubungan sebab-akibat dengan) perbuatan ingkar janji debitur.

Ganti rugi sering diperinci dalam tiga unsur yaitu biaya, rugi, dan bunga. Yang dimaksudkan dengan biaya adalah segala pengeluaran atau pengongkosan yang nyata- nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Yang dimaksudkan istilah rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang atau modal kepunyaan kredituryang diakibatkan oleh kelalaian si debitur. Sedangkan yang dimaksudkan dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dihitung atau dibayangkan oleh kreditur.³⁸

Menurut Syamsul Anwar, konsep ganti rugi dalam Islam lebih menitik beratkan pada hak dan kewajiban antara pihak debitur dan pihak kreditur.

³⁸Wahbah al-Zuhaili, *Nazariyah al- Daman*, (Damsyiq :Dar al- Fikr, 1998)dikutip dari Fatwah DSN-MUI No. 45/DSN-MUI/VIII/2004 tentang ganti rugi.

Menurutnya, ganti rugi dalam islam hanya dibebankan oleh pihak debitur apabila pihak kreditur dirugikan oleh pihak debitur akibat tidak melaksanakan tanggung jawab atau ingkar janji. Ganti rugi hanya dibebankan kepada debitur yang ingkar janji apabila kerugian yang dialami kreditur memiliki hubungan sebab akibat dengan perbuatan ingkar janji atau ingkar akad dengan debitur.

Dhaman (ganti rugi) merupakan pemenuhan kewajiban berupa ganti kerugian oleh pihak yang merugikan atas hak dari pihak yang dirugikan baik berupa kerugian material maupun immaterial yang timbul pada saat pra-kontraktual, kontraktual dan pasca kontraktual. Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa hakikat ganti rugi menurut hukum perdata Indonesia mengacu kepada KUH Perdata di mana setiap penggantian kerugian baik itu material maupun *immaterial* selalu dijumlahkan dengan sejumlah uang. Hakikat ganti rugi dalam konsep hukum ekonomi syariah tidak menyebutkan dengan apa mesti diganti, boleh saja dengan uang atau bisa saja dengan jasa dan bahkan dianjurkan untuk memberi maaf kepada pihak yang merugikan tersebut.³⁹

2. Dasar Hukum Ganti Rugi

Hukum Ekonomi Syari'ah adalah hukum yang paling sempurna dari hukum agama lainnya. Kesempurnaan hukum Islam terlihat dari kelengkapan materinya. Materi hukum Ekonomi Syari'ah mencakup segala aspek kehidupan manusia, apa saja yang dilakukan seseorang, baik dalam perbuatan nyata yang dapat dilihat maupun perbuatan dalam hati yang tersembunyi, semuanya terkait

³⁹ Abdul Azis Dahlan dkk (ed.). 2001. *Ensiklopedi Hukum Islam*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve hal 22

dengan hukum Ekonomi Syari'ah yang mengatur hubungan manusia dengan Allah, hubungan manusia dengan manusia dan hubungan manusia dengan makhluk lainnya. adapun dasar hukum ganti rugi dalam hukum ekonomi syariah yakni :⁴⁰

Al-Quran

الشَّهْرُ الْحَرَامُ بِالشَّهْرِ الْحَرَامِ وَالْحُرُمَتُ قِصَاصٌ ۚ فَمَنْ أَعَدَّى عَلَيْكُمْ فَأَعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا
أَعَدَّى عَلَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ مَعَ الْمُتَّقِينَ ١٩٤

Artinya : Bulan haram dengan bulan haram, dan pada sesuatu yang patut dihormati, berlaku hukum qishaash. Oleh sebab itu barangsiapa yang menyerang kamu, maka seranglah ia, seimbang dengan serangannya terhadapmu. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah, bahwa Allah beserta orang-orang yang bertakwa. QS. Al-Baqarah 194.

Hadits

عَنْ أَنَسٍ قَالَ : أَهْدَتْ بَعْدَ أَزْوَاجِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ طَعَامًا فِي قَصْعَةٍ , فَضَرَبَتْ عَا
نُشَةَ الْقَصْعَةِ بِيَدِهَا , فَأَلْقَتْ مَا فِيهَا , فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : طَعَامٌ بِطَعَامٍ , وَغِنَاءٌ بِ
نَاءٍ.

Artinya : dari anas ra ia berkata, “salah seorang istri nabi saw menghadiakan kepada beliau makanan yang diletakkan disuatu wadah. Kemudian aisyah memukul wadah itu dengan tangannya dan menumpahkan isinya. Maka nabi saw bersabda “makanan diganti dengan makanan. Wadah diganti dengan wadah.”⁴¹

3. Tujuan Ganti Rugi

Ganti rugi yang diberikan oleh penanggung kepada tertanggung apabila tertanggung menderita kerugian yang dijamin oleh polis, yang bertujuan untuk mengembalikan tertanggung dari kebangkrutan sehingga ia masih mampu berdiri seperti sebelum menderita kerugian. Jadi tertanggung hanya oleh boleh memperoleh ganti rugi sebesar kerugian yang dideritanya, artinya tertanggung

⁴⁰ Muhammad Tahir Azhary, *Negara Hukum: Suatu Studi Tentang Prinsip-prinsipnya*, Dilihat dari Segi Hukum Islam Implementasinya pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini, (Jakarta: Bulan Bintang 1992), hal. 51.

⁴¹ HR. At-Tirmidzi dalam kitab al-Ahkam, *Bab Maa-a fiiman yuksau lahu as-Syai'u*, hal. 1359

tidak boleh mencari keuntungan (speklasi) dari asuransi. Begitu juga dengan penanggung, ia tidak boleh mencari keuntungan atas interest yang ditanggungnya, kecuali memperoleh baals jasa atau premi.

a. Tujuan tertanggung Adalah sebagai berikut :

- 1). Untuk memperoleh rasa tentram dan aman dari resiko yang dihadapinya atas kegiatan usahanya atas harta miliknya.
- 2). Untuk mendorong keberaniannya mengikatkan usaha yang lebih besar dengan resiko yang lebih besar pula, karena risiko yang benar itu diambil oleh penanggung.

3) Tujuan Penanggung dibagi 2 (dua), yaitu :

A). Tujuan Umum, yaitu : memperoleh keuntungan selain menyediakan lapangan kerja, apabila penanggung membutuhkan tenaga pembantu.

B). Tujuan Khusus, adalah : Meringankan resiko yang yang dihadapi oleh para nasabah atau para tertanggung dengan mangambil alhi risiko yang dihadapi.

C). Menciptakan rasa tentram dan aman dikalangan nasabahnya, sehingga lebih berani mengikatkan usaha yang lebih besar.

D). Mengumpulkan dana melalui premi yang terkumpul sedikit demi sedikit dari para nasabahnya sehingga terhimpun dana besar yang dapat digunakan untuk membiayai pembagian Bangsa dan Negara.

4. Macam-Macam Ganti Rugi

Menurut ketentuan pasal 1243 KUHPdt, ganti kerugian karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Yang dimaksud kerugian dalam pasal ini ialah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi (lalai memenuhi perikatan). Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur terhitung sejak ia dinyatakan lalai. Menurut M Yahya Harahap, kewajiban ganti-rugi tidak dengan sendirinya timbul pada saat kelalaian. Ganti-rugi baru efektif menjadi kemestian debitur, *setelah* debitur dinyatakan *lalai* dalam bahasa belanda disebut dengan "*in gebreкке stelling*" atau "*in morastelling*". Ganti kerugian sebagaimana termasuk dalam pasal 1243 di atas, terdiri dari tiga unsur yaitu:

1. Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan, misalnya ongkos cetak, biaya materai, biaya iklan.
2. Kerugian karena Kerusakan, kehilangan benda milik kreditur akibat kelalaian debitur, misalnya busuknya buah-buah karena kelambatan penyerahan, amburuknya rumah karena kesalahan konstruksi sehingga merusakkan prabot rumah tangga.
3. Bunga atau keuntungan yang diharapkan, misalnya bunga yang berjalan selama piutang terlambat diserahkan (dilunasi), keuntungan yang tidak diperoleh karena kelambatan penyerahan bendanya.

Untuk menghindari tuntutan sewenang-wenang pihak kreditur, undang-undang memberikan batasan-batasan ganti kerugian yang harus oleh debitur sebagai akibat dari kelalaiannya (wanprestasi) yang meliputi:

1. Kerugian yang dapat diduga ketika membuat perikatan (pasal 1247 KUHP).
2. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi debitur, seperti yang ditentukan dalam pasal 1248 KUHPdt. Untuk menentukan syarat "akibat langsung" dipakai teori adequate. Menurut teori ini, akibat langsung ialah akibat yang menurut pengalaman manusia normal dapat diharapkan atau diduga akan terjadi. Dengan timbulnya wanprestasi, debitur selaku manusia normal dapat menduga akan merugikan kreditur.
3. Bunga dalam hal terlambat membayar sejumlah hutang (pasal 1250 ayat 1 KUHP). Besarnya bunga didasarkan pada ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah. Tetapi menurut Yurisprudensi, pasal 1250 KUHPdt tidak dapat diberlakukan terhadap perikatan yang timbul karena perbuatan melawan hukum.

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian plus ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik plus ganti rugi.⁴² Selanjutnya dalam literature dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

⁴² M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1979). hal. 11.

1. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian. Yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi
2. Ganti rugi ekspektasi. Ganti rugi dalam bentuk ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.
3. Pergantian biaya. Yang dimaksud dengan ganti rugi berupa pergantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.
4. Restitusi. Ganti rugi berupa restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah

diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

5. Quantum meruit. Quantum Meruit merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi. Misalnya semen yang telah digunakan untuk bangunan maka tidak mungkin dikembalikan dalam bentuk bangunan, yang dapat dilakukan adalah nilai taksiran harga semen itu yang harus dikembalikan.
6. Pelaksanaan perjanjian. Pemberian ganti rugi berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, dengan atau tanpa ganti rugi.

Pada umumnya ganti rugi diperhitungkan dalam sejumlah uang tertentu. *Hoge Raad* malahan berpendapat, bahwa penggantian “ongkos, kerugian, dan bunga” harus dituangkan dalam sejumlah uang tertentu. Namun jangan menjadi rancu; kreditur bisa saja menerima penggantian *in natura* dan membebaskan debitur. Yang tidak dapat adalah bahwa debitur

menuntut kreditur agar menerima ganti rugi dalam wujud lain daripada sejumlah uang.

Pendapat seperti itu dengan tegas dikemukakan, ketika *Hoge Raad* menghadapi masalah tuntutan ganti rugi dari seorang yang minta kepada toko perhiasan, agar perhiasan yang ia beli daripadanya diperbaiki, tetapi perbaikan itu ternyata malah menimbulkan kerusakan dan kerugian lebih parah lagi.

Pitlo berpendapat bahwa undang-undang kita tidak memberikan dasar yang cukup kuat untuk kita katakan, bahwa tuntutan ganti rugi hanya dapat dikemukakan dalam sejumlah uang tertentu. Alasan pokoknya sebenarnya adalah bahwa berpegang pada prinsip seperti itu banyak kesulitan-kesulitan dapat dihindarkan. Anehnya, kalau ganti rugi itu berkaitan dengan *onrechtmatige daad*, maka syarat “dalam wujud sejumlah uang” tidak berlaku, karena *Hoge Raad* dalam kasus seperti itu membenarkan tuntutan ganti rugi dalam wujud lain.

Walaupun demikian hal itu tidak berarti, bahwa untuk setiap tuntutan ganti rugi kreditur harus membuktikan adanya kepentingan yang mempunyai nilai uang. Hal itu akan tampak sekali pada perikatan untuk tidak melakukan sesuatu, dimana pelanggarannya biasanya menimbulkan kerugian yang sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang.

4. Ganti Rugi dalam Hukum Islam dan Hukum Perdata

Ketentuan ganti rugi Ketentuan ganti rugi menurut fatwa DSN – MUI No: 43/DSNMUI/VIII/2004 tentang ganti rugi:

1) Ketentuan umum

a) Ganti rugi (ta'wi<d}) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan menimbulkan kerugian pada pihak lain. Fatwa DSN-MUI No: 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (ta'wi<d}).

b) Kerugian yang dapat dikenakan ta'wi<d}

sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah kerugian riil yang dapat diperhitungkan dengan jelas.

c) Kerugian riil sebagaimana dimaksud ayat 2 adalah biaya-biaya riil yg dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya dibayarkan.

d) Besar ganti rugi (ta'wi<d}) adalah sesuai dengan nilai kerugian riil yang pasti dialami dalam transaksi tersebut dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi karena adanya peluang yang hilang (opportunity loss atau al - furshah al dha - i' ah).

e) Ganti rugi (ta'wi<d}) hanya boleh dikenakan pada transaksi (akad) yang menimbulkan utang piutang (dain), seperti salam, istishna' serta murabahah dan ijarah.

2) Ketentuan khusus

a) Jumlah ganti rugi besarnya harus tetap sesuai dengan kerugian riil dan tata cara pembayarannya tergantung kesepakatan para pihak.

b) Besarnya ganti rugi ini tidak boleh dicantumkan dalam akad.

2. Ganti rugi dalam hukum Perdata

Ganti rugi merupakan upaya untuk memulihkan kerugian yang disebabkan oleh tidak dipenuhinya prestasi dalam suatu perjanjian. Artinya, apabila pemenuhan prestasi tidak lagi dimungkinkan atau sudah tidak diharapkan lagi maka ganti rugi merupakan alternative yang dapat dipilih oleh pemilik persewaan. Sesuai dengan pasal 1243 KUH Perdata, ganti rugi meliputi: biaya (kosten), Yang dimaksud biaya (kosten) adalah, pengeluaran nyata yang telah dikeluarkan sebagai akibat wanprestasinya penyewa, misal biaya perjalanan. Rugi (schaden), Yang dimaksud rugi (schaden) adalah berkurangnya harta benda persewaan sebagai akibat wanprestasinya penyewa. Dan bunga (interessen), Yang dimaksud bunga (*interessen*) adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh penyewa seandainya tidak terjadi wanprestasi. Menurut Niewenhuis yang dikutip dari buku Agus Yuda Hernoko, kerugian diartikan berkurangnya harta kekayaan pihak satu (pihak yang dirugikan), yang disebabkan oleh perbuatan (baik melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak yang lainnya. Kerugian dibentuk oleh perbandingan antara situasi sesungguhnya (bagaimana dalam kenyataannya keadaan harta kekayaan sebagai akibat pelanggaran norma wanprestasi) dengan situasi hipotesis (situasi itu akan menjadi bagaimana seandainya tidak terjadi pelanggaran norma wanprestasi). Jadi kerugian disini terdiri dari dua unsur, yaitu kerugian yang nyata diderita, meliputi biaya dan rugi. Dan keuntungan yang sedianya akan diperoleh, ini ditunjukkan kepada bunga-bunga sebagaimana dalam Pasal 1246 KUH Perdata. Ganti rugi disini meliputi ganti rugi pengganti dan ganti rugi pelengkap. Ganti rugi pengganti, merupakan ganti rugi yang diakibatkan oleh

tidak adanya prestasi yang seharusnya menjadi hak persewaan, meliputi seluruh kerugian yang diderita sebagai akibat wanprestasi penyewa. Sedangkan ganti rugi pelengkap, merupakan ganti rugi sebagai akibat terlambat kepada pihak persewaan sebagaimana mestinya. Bagaimana membuktikan kerugian persewaan, sehingga menimbulkan hak baginya untuk memperoleh ganti rugi. Dalam hal ini harus dikaji ada atau tidak hubungan kausal antara peristiwa yang merupakan penyebab (wanprestasi) dengan akibat yang ditimbulkannya (kerugian). Menurut pasal 1243 KUH Perdata, berdasarkan pengertian ganti rugi perdata lebih menitikberatkan pada ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perjanjian, yakni kewajiban penyewa untuk mengganti kerugian persewaan akibat kelalaian pihak penyewa melakukan wanprestasi. Ganti rugi tersebut meliputi:

- (1) Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan.
- (2) Kerugian yang sesungguhnya karena kerusakan, kehilangan benda milik persewaan akibat kelalaian penyewa.
- (3) Bunga atau keuntungan yang diharapkan dapat dinikmatinya. Di dalam pasal 1249 KUH Perdata ditentukan bahwa penggantian kerugian yang disebabkan wanprestasi hanya ditentukan dalam bentuk uang. Namun, dalam perkembangannya menurut para ahli dan yurisprudensi bahwa kerugian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu ganti rugi materiil dan ganti rugi immaterial. Kerugian materiil adalah suatu kerugian yang diderita persewaan dalam bentuk uang/kekayaan/benda. Sedangkan kerugian immaterial adalah

suatu kerugian yang diderita oleh persewaan yang tidak bernilai uang, seperti rasa sakit, mukanya pucat, rasa kecewa, dan lain-lain.



A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan

Kecamatan Tanjung Bintang merupakan wilayah kabupaten Lampung Selatan terletak antara 1050 14' sampai dengan 1050 45' Bujur Timur dan 50 15' sampai dengan 60 Lintang Selatan. Letak yang demikian ini, maka daerah Kabupaten Lampung Selatan seperti halnya daerah-daerah lain di Indonesia menunjukkan sebagai daerah tropis. (Pokja Sanitasi Kabupaten

Lampung Selatan 2012) Kabupaten Lampung Selatan mempunyai daerah daratan kurang lebih 210.974 Ha, dengan pusat pemerintahan di Kota Kalianda, yang diresmikan menjadi Ibukota Kabupaten Lampung Selatan oleh Menteri Dalam Negeri pada tanggal 11 Februari 1982.

Berdasarkan undang-undang Nomor 2 tahun 1997 tentang pembentukan Kabupaten Tanggamus, yaitu pemekaran dari wilayah Kabupaten Lampung Selatan. Pada tahun 2006, terjadi pemekaran Kabupaten Pesawaran dari wilayah Kabupaten Lampung Selatan. Kemudian pada tahun 2008, terjadi pemekaran di Kabupaten Lampung Selatan yaitu, Kecamatan Tanjung Sari, Way Sulan, Way Panji, dan Kecamatan Bakauheni, dengan demikian jumlah Kecamatan di Kabupaten Lampung Selatan berjumlah 17 kecamatan dan selanjutnya terdiri dari desa-desa dan kelurahan sebanyak 248 desa dan 3 kelurahan.

Letak administratif Kabupaten Lampung Selatan mempunyai batas-batas wilayah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kab. Lampung Tengah dan Lampung Timur,

Sebelah Selatan : Selat Sunda,

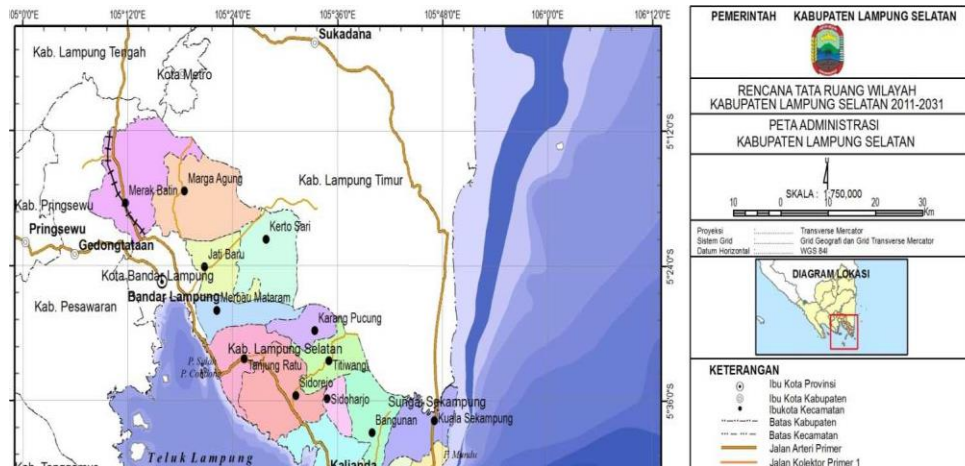
Sebelah Barat : Kota Bandar Lampung dan Kabupaten Pesawaran,

Sebelah Timur : Laut Jawa.

Letak administratif Kabupaten Lampung Selatan lebih jelas dapat dilihat pada peta Kabupaten Lampung Selatan berikut ini:

Gambar 1

Peta Kabupaten Lampung Selatan



Kabupaten Lampung Selatan adalah daerah yang dilalui oleh arus lalu lintas pula Sumatera dan Jawa. Badan Perencana dan Pembangunan Daerah (Bappeda) Provinsi Lampung tahun 2012 menyatakan, setiap hari 30.000 ton batu bara dari Bukit Asam dikirim dari pelabuhan Tarahan ke PLTU Suryalaya dan belum termasuk yang melalui angkutan mobil barang, rata-rata lebih dari 4.900 kendaraan yang melalui penyeberangan Bakauheni - Merak per hari, dan setiap hari rata-rata 800 ton hasil pertanian, perkebunan dan kebutuhan pokok dari Sumatera dikirim ke Jakarta (dan beberapa daerah di Jawa) melalui penyeberangan Bakauheni Lampung Selatan (Bappeda Provinsi Lampung 2012). Provinsi Lampung terletak - 20.27" - 20.47" Lintang Utara. - 98.35" - 98.44 Bujur Timur.

Kecamatan Tanjung Bintang merupakan salah satu dari 17 kecamatan yang ada di Kabupaten Lampung Selatan. Kecamatan ini terbentuk berdasarkan

peraturan pemerintah (PP No. 3) Tahun 1982 tanggal 23 Juni 1982, diresmikan oleh Bupati Lampung Selatan. Batas-batas kecamatan ini adalah:

- Sebelah Utara : Kecamatan Jati Agung
- Sebelah Selatan : Kecamatan Merbau Mataram
- Sebelah Timur : Kecamatan Tanjung Sari
- Sebelah Barat : Kecamatan Sukarame dan Tanjung Karang Timur

Luas Kecamatan ini adalah 36.707.62 Ha dan berjarak 60 Km dari pusat pemerintahan Kabupaten Lampung Selatan, berjarak 25 Km dari pusat Ibu kota provinsi. Jumlah penduduk Kecamatan Tanjung Bintang 72.395 jiwa, yang terdiri dari 36.376 jiwa laki-laki dan 36.019 jiwa perempuan. Kecamatan Tanjung Bintang terdiri dari 16 desa, 117 dusun, 478 RT, desa-desa tersebut adalah sebagai berikut: Desa Jatibaru, Desa Jati Indah, Desa Serdang, Desa Budi Lestari, Desa Sinar Ogan, Desa Galih Lunik, Desa Kaliasin, Desa Lematang, Desa Way Galih, Desa Sukanegara, Desa Sindang Sari, Desa Rejo Mulyo, Desa Sriaton, Desa Trimulyo, Desa Purwodadi Simpang dan Desa Sabah Balau.

Kecamatan Tanjung Bintang memiliki berbagai potensi seperti perdagangan dan industri. Tercatat ada 13 perusahaan-perusahaan besar berskala nasional dan 20 perusahaan menengah. Perusahaan-perusahaan tersebut bergerak pada pengelolaan hasil bumi di produksi untuk kebutuhan di negeri sendiri maupun di ekspor ke luar negeri. Selain dalam di bidang

perdagangan dan industri, potensi lain yang dimiliki Kecamatan Tanjung Bintang adalah pertanian dan perkebunan. PT. Perkebunan Nusantara VII (PTPN) yang mempunyai wilayah operasi meliputi Sumatera Selatan, Bengkulu, dan Lampung. Provinsi Lampung letak wilayah operasinya berada di Kecamatan Tanjung Bintang dan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan.

Desa Sabah Balau memiliki luas administrasi lahan sebesar 1600 Ha. Wilayah administrasi Desa Sabah Balau berbatasan dengan:

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Desa Way Hui
2. Sebelah Selatan berbatasan dengan Desa Lematang
3. Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Sukarame
4. Sebelah Timur berbatasan dengan Desa Way Galih

Secara administrasi, Desa Sabah Balau merupakan bagian dari Kecamatan Tanjung Bintang. Jarak dari pusat pemerintahan kecamatan 17 Km, jarak dari Ibukota kabupaten 75 Km dan jarak dari Ibukota provinsi 12 Km. Letak desa yang berada di perbatasan Kabupaten Lampung Selatan dengan Kota Bandar Lampung menjadikan Desa Sabah Balau lebih dekat dengan pusat pemerintahan Provinsi Lampung. Penduduk Desa Sabah Balau mayoritas terdiri dari berbagai etnis yaitu Jawa, Ogan, dan Banten yang mayoritas Buruh Tani dan Pedagang ternak.

Tabel 1

Jumlah Penduduk Desa Sabah Balau Menurut Usia

Tahun 2008

No	Kelompok Pendidikan		Kelompok Tenaga Kerja	
	Umur (Th)	Jumlah (jiwa)	Umur (Th)	Jumlah (Jiwa)
1.	00-03	295	10-14	-
2.	04-06	229	15-19	399
3.	07-12	426	20-26	490
4.	13-15	214	27-40	933
5.	16-18	212	41-56	649
6.	19>	2624	57<	153

Sumber: Monografi dan Profil Desa Sabah Balau per Juli 2008

2. Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah

Kecamatan trimurjo berdiri sejak tahun 1994 sebagai Kecamatan Pembantu asalnya pecahan Kecamatan Punggur, yang dimekarkan ada 6 (enam) Desa. Kotagajah menjadi kecamatan Difnitif berdasarkan Perda no.10/2001 tentang pembentukan 13 Kecamatan Wilayah Kabupaten Lampung Tengah, sejak tanggal 14 Agustus 2001, desa trimurjo berdiri pada 19 Maret 1956, berada pada kecamatan Kotagajah Kabupaten Lampung Tengah yang memiliki luas wilayah 525 Ha terdiri dari 4 Dusun dan 14 RT.

Desa trimurjo memiliki luas wilayah 525 Ha terdiri dari 4 Dusun dan 14 RT dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

1. Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Kotagajah, Pasar dua.
2. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Purwosari

3. Sebelah Barat Berbatasan dengan Desa Bangunrejo

4. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Sumberjo

Secara geografis Desa trimurjo merupakan daerah daratan dengan ketinggian 2700 M dari permukaan laut memiliki curah hujan 247.858.833 mm/th dengan dataran rendah suhu udara rata-rata 36 derajat.

Jarak dari Desa Trimurjo

a. Kepusat Pemerintahan kecamatan 3 Km

b. Jarak antara Ibu Kota Kabupaten 17 Km

c. Jarak dari Ibu Kota Propinsi 76 Km

d. Jarak dari Ibu Kota Negara 270 Km

Penduduk Desa Trimurjo terdiri atas berbagai suku bangsa (Heterogen), tidak hanya masyarakat bersuku Lampung tapi terdapat banyak suku lainnya seperti Jawa, Bali, Palembang, Sunda, bahkan Tiong hoa. Menurut data sampai Oktober tahun 2012 jumlah penduduk yang ada di Desa Trimurjo yaitu sebanyak 2.948 jiwa yang terdiri dari 1.386 laki-laki dan 1.562 perempuan.

Tabel 1. Jumlah Penduduk Menurut usia di Desa Trimurjo

NO	KELOMPOK UMUR	JUMLAH JIWA
1.	0-06 tahun	375
2.	07-12 tahun	532

3.	13-18 tahun	968
4.	19 tahun keatas	1.073
	Jumlah 2.948	Jumlah 2.948

Sumber : Profil Desa Trimurjo

Berdasarkan tabel di atas, maka dapat diketahui bahwa untuk jumlah penduduk bila dilihat dari kelompok umur dapat disimpulkan untuk jumlah penduduk yang ada pada masing-masing kelompok umur tersebut paling banyak adalah pada kelompok umur 19 tahun keatas yaitu sebanyak 1.073 jiwa.

Tabel 2. Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Tenaga Kerja

NO	KELOMPOK UMUR	JUMLAH JIWA
1.	10-19 tahun	589
2.	10-19 tahun	997
3.	57 tahun keatas	175
	Jumlah	1.761

Sumber : Profil Desa Trimurjo

Hampir sebagian penduduk yang ada di Desa Purworejo memiliki mata pencaharian sebagai buruh, Pedagang, Petani, dan PNS yang secara rinci dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 3. Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian

NO	MATA PENCAHARIAN	JUMLAH (ORANG)
1.	PNS	97

2.	Pedagang	197
3.	Petani	486
4.	Tukang	124
	Jumlah	904

Sumber: Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencapaian, Desa Trimurjo

Pada tabel diatas, maka dapat diketahui bahwa jumlah penduduk berdasarkan mata pencapaian yang ada di Desa Purworejo yang terbagi menurut jenis kelamin dan pekerjaannya, yaitu penduduk yang bekerja sebagai PNS yang sebanyak 97 orang dan untuk penduduk yang bekerja sebagai pedagang yaitu sebanyak 197 orang, untuk penduduk dengan pekerjaan petani sebanyak 486 orang, untuk penduduk dengan pekerjaan sebagai tukang sebanyak 124 orang. Dalam tabel diatas, maka terlihat jelas bahwa jumlah penduduk pada masingmasing bagian pekerjaan paling banyak didominasi oleh penduduk yang memiliki pekerjaan sebagai petani.

Tingkat pendidikan yang dimiliki oleh penduduk Desa Purworejo yang secara rinci dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4. Jumlah Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan

NO	PENDIDIKAN	JUMLAH JIWA
1.	Sarjana	152
2.	Sarjana Muda	238
3.	SMU	962

4.	SLTP	428
5.	SD	535
6.	Tidak Sekolah	633
	Jumlah	2.948

Sumber : Profil Desa Trimurjo Tahun 2017

Tabel diatas menerangkan bahwa jumlah penduduk di Desa Purworejo berdasarkan tingkat pendidikan yaitu terbagi dari penduduk yang memiliki tingkat pendidikan Sarjana berjumlah 152 orang, Sarjana Muda berjumlah 238 orang, SMU berjumlah 962 orang, SLTP berjumlah 428 orang, SD berjumlah 535 orang. Dilihat dari jumlah penduduk menurut tingkat pendidikannya tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa penduduk yang ada di Desa Purworejo didominasi oleh pendidikan SMU.

Lokasi penelitian ini di Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan dan Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah, Alasan pemilihan lokasi penelitian ini karena studi kasus pelaksanaan ganti rugi Pembangunan Jalan Tol Sumatera Di Provinsi Lampung, terletak di Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan dan Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah.

Adapun yang menjadi populasi penelitian ini adalah, Kelompok masyarakat yang terkena pelepasan hak atas tanah yaitu semua masyarakat yang mempunyai tanah dan menerima uang ganti rugi serta bertempat tinggal di lokasi penelitian yaitu di Kecamatan Tanjung Bintang Kabupaten Lampung Selatan dan

Kecamatan Trimurjo Kabupaten Lampung Tengah dimana masyarakat yang tanahnya terkena proyek pelebaran jalan.

B. Pelaksanaan Ganti Rugi Pelepasan Hak Atas untuk Tol Sumatera Tanah Di Provinsi Lampung

1. Pelaksanaan Ganti Rugi Sebelum Berlakunya Perpres No. 65 Tahun 2006.

Sebelumnya berlakunya Perpres No.65 Tahun 2006, pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang dulu disebut “pembebasan hak atas tanah” yang dapat dilakukan oleh instansi Pemerintah dan dapat juga dilaksanakan oleh pihak swasta sebagaimana yang diatur dalam PMDN No.15 Tahun 1975, peraturan ini memakai istilah “perundingan” dan dalam Keppres No. 55 Tahun 1993, Perpres No. 36 Tahun 2005 dan Perpres No. 65 Tahun 2006 peraturan ini dengan memakai istilah “musyawarah” isinya antara lain; musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 1 ayat (8) menyatakan: “Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum”. Pasal 1 ayat (8) adalah pengganti dari isi Pasal 1 ayat (10) tentang musyawarah yang terdapat di dalam Perpres No. 65 Tahun 2006.

Pengertian antara "Perundingan dengan Musyawarah serta Konsultasi Publik" yaitu mempunyai pengertian yang sama yaitu harus adanya saling mendengar, saling memberi, saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai suatu kesepakatan tentang bentuk ganti rugi dan apa-apa yang akan diganti rugi atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah dengan pihak yang memerlukan tanah (Panitia Pengadaan Tanah). Asas ini wajib dilaksanakan dalam pengadaan/pengambilan hak-hak atas tanah masyarakat untuk kepentingan umum.

Sebagaimana isi Pasal 3 PMDN No. 15 Tahun 1975 tugas panitia pembebasan tanah adalah:

- a. Mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanam tumbuh dan bangun-bangunan;
- b. Mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman;
- c. Menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak;
- d. Membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa/pertimbangannya;
- e. Menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah bangunan/tanaman tersebut.

2. Pelaksanaan Ganti Rugi Setelah Berlakunya Perpres No. 65 Tahun 2006

Setelah berlakunya Perpres No.65 Tahun 2006 maka seluruh proyek-proyek yang sifatnya berhubungan dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum harus dilaksanakan menurut atau berpedoman kepada Perpres No.65 Tahun 2006. Pemerintah Negara Republik Indonesia telah membentuk UU No. 2 Tahun 2012 dan dengan peraturan

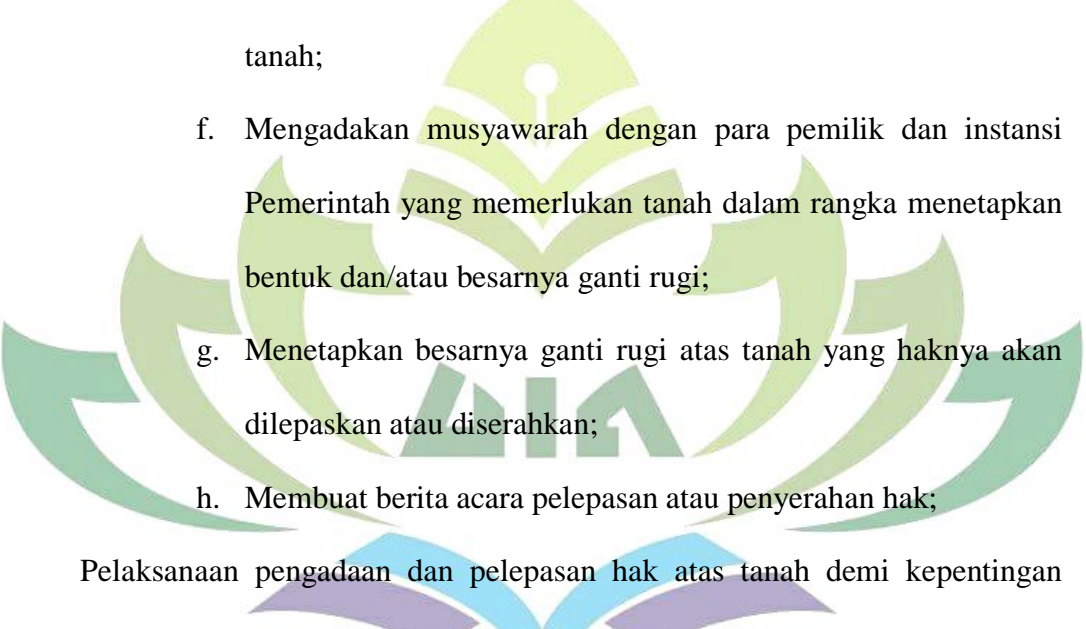
pelaksananya yaitu Perpres No. 71 Tahun 2012, namun karena 3 proyek pembangunan jalan Tol Sumatera di Provinsi Lampung pelaksanaannya pada tahun 2015 maka harus dan masih berpedoman atau berdasarkan kepada Perpres No.65 Tahun 2006.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah demi pembangunan untuk kepentingan umum di Provinsi Lampung, Berdasarkan Praturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 dan praturan Kepala BPN Nomor 5 tahun 2012 diantaranya adalah : menetapkan,

Kesatu: Membentuk Panitia PengadaanTanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk kepentingan Umum di Provinsi Lampung dengan susunan personalia sebagaimana tercantum dalam lampiran Keputusan ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari keputusan ini.

Kedua: Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada Diktum kesatu mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat;
- b. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada berkaitan dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
- c. Mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;

- 
- d. Mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam huruf b dan c;
 - e. Menerima hasil penilaian harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah dan pejabat yang bertanggung jawab menilai bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
 - f. Mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
 - g. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
 - h. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak;

Pelaksanaan pengadaan dan pelepasan hak atas tanah demi kepentingan umum ini telah sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) Perpres No. 65 Tahun 2006.

Adapun susunan personalia pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum diwilayah Provinsi Lampung antara lain:

- a. Kepala kantor pertanahan sebagai ketua
- b. Kepala seksi hak atas tanah dan pendaftaran tanah atau pejabat setingkat eselon IV yang di tunjuk sebagai anggota
- c. Pejabat satuan kerja perangkat daerah Kabupaten/kota paling rendah setingkat eselon IV yang di tunjuk sebagai anggota

- d. Camat atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai anggota
- e. Lurah/kepala desa atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai anggota
- f. Kepala sub seksi pengaturan tanah pemerintah atau pejabat yang ditunjuk sebagai sekretaris merangkap anggota

Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk:

- a. Hak atas tanah.
- b. Bangunan.
- c. Tanaman.
- d. Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. (Pasal 12 Perpres No. 65 Tahun 2006) UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 33 menyatakan:

Ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk dilakukan bidang perbidang tanah meliputi:

- a. Tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Pemakaian kata “ganti kerugian” kembali digunakan dalam UU No. 2 Tahun 2012, sebagaimana kita ketahui bahwa kata-kata “ganti kerugian” telah dipakai pada Kepres No. 55 Tahun 1993, kemudian kata-kata tersebut diganti dengan kata-kata “ganti rugi” dalam Perpres No. 65 Tahun 2006 yang sebelumnya kata-kata “ganti rugi” dipakai dalam PMDN No. 15 Tahun 1975.

Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas:

- a. Nilai jual objek pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan lembaga/tim penilai harga tanah yang ditunjuk oleh panitia.
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan.
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian. (Pasal 15 Perpres No. 65 Tahun 2006)

Pasal 34 UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan:

Ayat (1) Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh panitia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22.

Ayat (2) Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian. Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara.

Ayat (3) Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.

Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan ganti rugi atas dasar nilai nyata sebenarnya dengan memperhatikan;

- a. Melakukan penilaian harga tanah berdasarkan pada nilai jual objek pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut;
- b. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah, yaitu;
 - 1) lokasi dan letak tanah;
 - 2) status tanah;
 - 3) peruntukan tanah;
 - 4) kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada;
 - 5) sarana dan prasarana yang tersedia; dan
 - 6) faktor lainnya yang mempengaruhi harga tana

BAB IV

ANALISIS DATA

A. Pelaksanaan Akad Ganti Rugi Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Proyek Pembangunan Jalan Tol Sumatera Di Kecamatan Tanjung Bintang Lampung Selatan, Dan Kecamatan Trimurjo Lampung Tengah

وَمَا كَانَ لِنَبِيٍّ أَنْ يَغُلَّ وَمَنْ يَغْلُلْ يَأْتِ بِمَا غَلَّ يَوْمَ الْقِيَمَةِ ثُمَّ تُوَفَّى كُلُّ نَفْسٍ مَّا كَسَبَتْ وَهُمْ لَا يُظْلَمُونَ ١٦١

Artinya : Tidak mungkin seorang nabi berkhianat dalam urusan harta rampasan perang. Barangsiapa yang berkhianat dalam urusan rampasan perang itu, maka pada hari kiamat ia akan datang membawa apa yang dikhianatkannya itu, kemudian tiap-tiap diri akan diberi pembalasan tentang apa yang ia kerjakan dengan (pembalasan) setimpal, sedang mereka tidak dianiaya. QS. Ali Imran ayat 161

Pengakuan Islam terhadap kepemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah yaitu: 1) Al-Milkiyah Hak Milik. 2) Ijarah Hak Sewa. 3) Muzara'ah Hak Pakai - Hak Bagi Hasil. 4) Ihya' al-mawat Membuka Tanah 5) Rahn = Hak Gadai Atas Tanah, Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yakni tanah yaitu tanah itu sendiri, juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah dan memanfaatkannya.

seperti yang terdapat di dalam QS. Al-Nahl: 16/65:

وَاللَّهُ أَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَسْمَعُونَ ٦٥

Artinya : Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran)".⁴³

Dari pengertian di atas maka definisi operasional akan tanah yaitu permukaan bumi yang dijadikan sebagai tempat tinggal dan tempat mencari nafkah bagi ummat manusia. Sesuai dengan sifat dan hakekat ummat manusia sebagai individu dan makhluk sosial, maka hubungan manusia dengan tanah di Indonesia mengenal sifat kolektif yaitu hak menguasai dari Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat atas bumi, air dan ruang angkasa dan

⁴³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahannya dengan transliterasi*, (Semarang: PT. Karya Toha Putra,t.t). hal.523.

kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan mengenal juga sifat privat yaitu hak milik yang dilindungi dan diakui. Kepemilikan lahan di dalam Islam sangat tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang diperoleh karena penaklukan atau tidak. Kepemilikan atas tanah juga tergantung dengan status pemanfaatannya apakah untuk pertanian atau untuk selain pertanian. Juga status lahan tersebut apakah tanah yang mati ataukah tanah yang sudah pernah dihidupkan. Serta tanah tersebut apakah dimiliki oleh individu ataukah oleh Negara.

Dengan menelaah hukum-hukum yang berkaitan dengan masalah tanah di dalam Ekonomi syari'ah akan ditemukan bahwa hukum-hukum tersebut ditetapkan agar tanah yang ada dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kepentingan rakyat atau masyarakat keseluruhan, serta dalam rangka menjamin tercapainya tujuan politik ekonomi Islam yakni adanya jaminan kebutuhan pokok bagi setiap anggota masyarakat sekaligus menjamin adanya peluang untuk memenuhi kebutuhan pelengkap (sekunder dan tersier) masyarakat.

Pengaturan tentang tanah pun sudah di atur dalam ketentuan Hukum nasional yakni Pengertian pengadaan tanah dalam UUPA No.5 Tahun 1960 tidak dijelaskan, namun sejak awal sudah ditentukan kemudian dioperasionisasikan melalui Pasal 18 UUPA No.5 Tahun 1960 yang berbunyi: Untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dan rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang. Pada zaman Penjajahan masalah "Pencabutan Hak"

dinamakan “*Onteigening* yang diatur dalam Stbl. 1920 No. 574 dan pada Zaman Kemerdekaan *Onteigening Ordonnantie* telah dicabut dan diganti dengan Undang-Undang .No. 20 Tahun 1961 (LN 1961 No. 288, Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda Yang Ada Di Atasnya”,⁴⁴ yang diberlakukan pada tanggal 26 September 1961.

Dari isi pasal 18 UUPA No.5 Tahun 1960 inilah dilahirkan ketentuan mengenai pengambilan tanah-tanah milik masyarakat untuk kepentingan pembangunan, misalnya UU .No. 20 Tahun 1961, dan sekaligus undang-undang ini sebagai pelaksanaan dari Pasal 18 UUPA No, 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 39 Tahun 1973, (untuk selanjutnya dalam tulisan ini akan disingkat dengan PP No. 39 Tahun 1973) Tentang Acara Penetapan ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi sehubungan dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya, dan Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1973 (untuk selanjutnya dalam tulisan ini akan disingkat dengan Instruksi Presiden No. 9 Tahun 1973) Tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Penggunaan istilah “pembebasan” itu dapat dilihat dalam PMDN No.15 Tahun 1975 dan PMDN No.2 Tahun 1976 Tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta. Kedua peraturan ini telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi setelah adanya Keppres No.55 Tahun 1993, dan Keppres ini juga telah dibatalkan setelah keluarnya Perpres No. 35 Tahun 2005 **dan peraturan**

⁴⁴ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, Edisi Revisi, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996). hal.27

perubahannya Perpres No. 65 Tahun 2006. Pemerintah juga telah membuat peraturan baru yaitu UU No. 2 Tahun 2012 dan Perpres No. 71 Tahun 2012.

Dalam Pelaksanaan pengadaan tanah demi kepentingan umum untuk jalan tol di provinsi Lampung, Pemerintah daerah Provinsi Lampung mengeluarkan surat keputusan Gubernur No. 68/kep-18.300/V/2015 Tentang penugasan kepala kantor pertanahan kabupaten pesawaran sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah , Kemudian keluar surat keputusan kepala kantor pertanahan No. 68/kep-18.300/V/2015 perihal penugasan kepala kantor pertanahan kabupaten pesawaran sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah. Sebagai ketua pelaksana tim pengadaan tanah membentuk tim satuan tugas A dan tim satuan tugas B. dalam keputusan Gubernur No. 68/kep-18.300/V/2015 perihal penugasan kepala kantor pertanahan kabupaten pesawaran sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah.

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera dimulai sejak tanggal 21 April 2015, yaitu sejak disetujuinya penetapan lokasi berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Lampung Nomor G/214/III.09/HK/2015 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar II (Ruas Tegineneng STA 104 + 700 Sampai Dengan 110 + 300 km) tertanggal 21 April 2015. Dilanjutkan dengan penunjukkan penugasan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pesawaran sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah Pada Tanggal 21 Mei 2015 dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional Provinsi Lampung Nomor 68/Kep-18.300/V/2015 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah bertugas melaksanakan tahapan pengadaan tanah dan membentuk Tim Satuan Tugas A dan Tim Satuan Tugas B.

Tim Satuan Tugas A dan Tim Satuan Tugas B dibentuk oleh Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran Nomor 002/Kep-300/V/2015 tentang Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Bakauheni – Terbanggi Besar II (Ruas Tegineneng STA 104 + 700 Sampai Dengan 110 + 300 km) tertanggal 05 Juni 2015. Selanjutnya, sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 68/Kep-18.300/V/2015 untuk membantu kinerja badan pertanahan maka diperlukan satuan tugas pendukung guna membantu dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ini, sehingga dikeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran Nomor 004/Kep.300/V/2015 pada tanggal 01 Juli 2015 tentang Satuan Tugas Pendukung Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar II (Ruas Tegineneng STA 104 + 700 Sampai Dengan 110 + 300 km). Terakhir Kepala Kantor pertanahan mengeluarkan surat Keputusan Nomor 005/Kep-3/VII/2015 tentang Perubahan Susunan Keanggotaan Pelaksana dan Sekretariat Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Bakauheni – Terbanggi Besar II (Ruas Tegineneng STA 104 + 700 Sampai Dengan 110 + 300 km) pada tanggal 25 Juli 2015. Susunan

keanggotaan pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Bakauheni – Terbanggi Besar II. Secara rinci dapat diperhatikan pada tabel 1 mengenai susunan keanggotaan pelaksana pengadaan tanah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran Nomor 005/Kep-3/VII/2015:

Tabel 1
Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah
Jalan Tol Bakauheni – Terbanggi Besar II

No	Kedudukan Dalam Dinas	Kedudukan Dalam Tim
1.	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran	Ketua
2.	Sekretaris Daerah Kabupaten Pesawaran	Anggota
3.	Asisten 1 Bidang Pemerintahan Sekretariat Daerah Kabupaten Pesawaran	Anggota
4.	Kepala Bagian Pertanahan Biro Tapum Setdaprov Lampung	Anggota
5.	Kepala Bagian Tata Pemerintahan Setdakab Pesawaran	Anggota
6.	PPK Pengadaan Lahan Jalan Tol	Anggota
7.	Camat Tegineneng	Anggota
8.	Kapolsek Tegineneng	Anggota

9.	Danramil Natar	Anggota
10.	Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah BPN Pesawaran	Anggota
11.	Kepala Sub Bagian Inventarisasi Biro Tapum Setdaprov Lampung	Anggota
12.	Kepala Sub Bagian Pertanahan	Anggota
13.	Kepala Desa	Anggota
14.	Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah	Sekretaris Merangkap Anggota

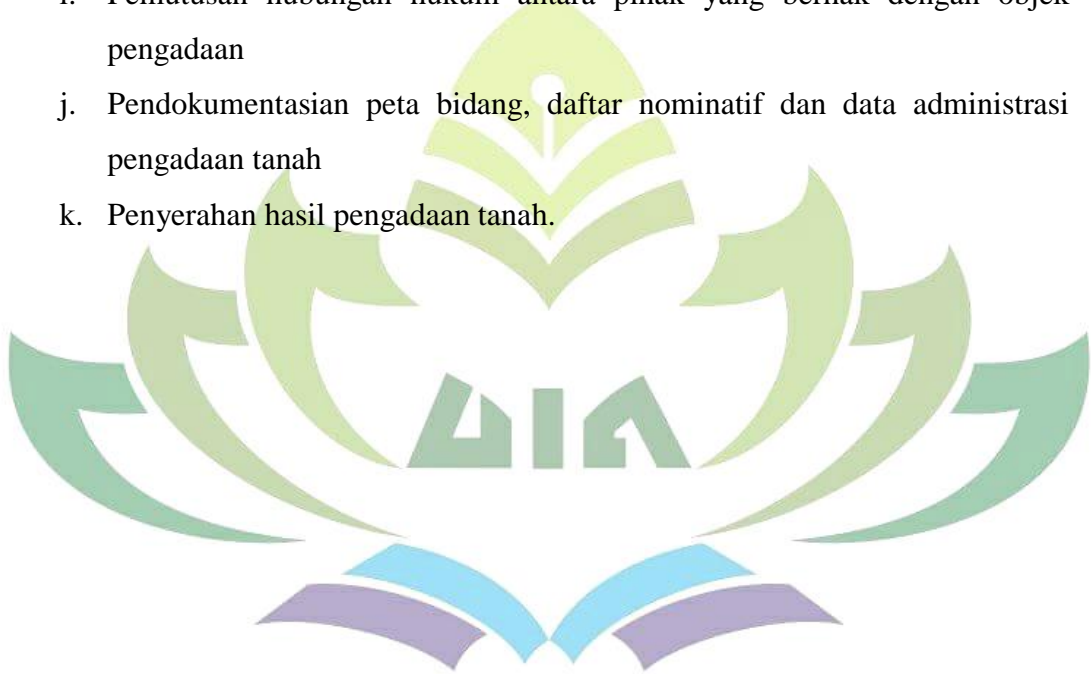
Sumber : Data Primer, tahun 2015 diolah.

Selain susunan keanggotaan dalam tabel 1 tersebut dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran Nomor 005/Kep-300/VII/2015, tertanggal 25 Juli 2015 diatur pula mengenai sekretariat pengadaan tanah serta kewenangan masing-masing anggota. Sekretariat sendiri terdiri dari:

- a. Kepala Sub Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran
- b. Kepala Urusan Tata Usaha Satuan Kerja Inventarisasi dan Pengadaan Lahan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
- c. Staf Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran
- d. Staf Sub Bagian Pertanahan Setdakab Pesawaran.

Sebagaimana yang tertuang dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan tersebut tugas pelaksana pengadaan tanah adalah:

- a. Penyiapan pelaksanaan
- b. Inventarisasi dan identifikasi
- c. Penetapan penilai
- d. Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian
- e. Pemberian ganti kerugian
- f. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus
- g. Penitipan ganti kerugian
- h. Pelepasan objek pengadaan tanah
- i. Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan
- j. Pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah
- k. Penyerahan hasil pengadaan tanah.



Sekretariat pengadaan tanah berugas mendukung pelaksanaan pengadaan tanah dan menyiapkan administrasi pelaksanaan pengadaan tanah yang meliputi:

- a. Keuangan
- b. Pendokumentasian
- c. Surat menyurat
- d. Pelaporan.

Ketua pelaksana pengadaan tanah melaporkan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi Lampung.¹⁴ Untuk melengkapi dan mendukung kinerja Tim Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran ini membentuk Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B yang dibentuk dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran Nomor 002/Kep-300/V/2015 tentang Satuan Tugas Pelaksana Pengdaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar II (Ruas Tegineneng STA 104 + 700 Sampai Dengan 110 + 300 km). Berdasarkan surat keputusan tersebut menyatakan bahwa tugas dari Satuan Tugas A adalah:

- a. Menyusun rencana jadwal kegiatan
- b. Menyiapkan bahan
- c. Menyiapkan peralatan teknis
- d. Melaksanakan koordinasi dengan perangkat Kecamatan dan Kepala Desa

Melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah lokasi pengadaan tanah yang meliputi:

- a) Pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah
- b) Pengukuran bidang per bidang lokasi pengadaan tanah
- c) Menghitung dan menggambar bidang perbidang dan batas keliling lokasi pengadaan tanah
- d) Pemetaan bidang per bidang dan batas keliling bidang tanah lokasi pengadaan tanah
- e) Pemberitahuan kepada pihak yang berhak melalui Kepala Desa

Sedangkan Satuan Tugas B bertugas:

- a. Menyusun rencana jadwal kegiatan
- b. Menyiapkan bahan
- c. Menyiapkan peralatan teknis
- d. Melaksanakan koordinasi dengan perangkat Kecamatan dan Kepala Desa

Melaksanakan pengumpulan data bidang perbidang lokasi pengadaan tanah yang meliputi:

- a) Nama, pekerjaan, alamat pihak yang berhak
- b) Nomor induk kependudukan atau identitas diri lainnya pihak yang berhak
- c) Bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah
- d) Letak tanah, luas tanah, dan nomor identifikasi bidang
- e) Status tanah dan dokumennya
- f) Jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah
- g) Penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah

- h) Pembebanan hak atas tanah
- i) Ruang atas dan ruang bawah tanah

Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran ini membentuk Tim kembali yang berkedudukan sebagai Tenaga Pendukung berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran Nomor 004/Kep-300/VII/2015 tentang Perubahan Tenaga Pendukung Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar II (Ruas Tegineneng STA 104 + 700 Sampai Dengan 110 + 300 km). Tugas dari tenaga pendukung ini adalah membantu pengamanan dan kelancaran pelaksanaan pekerjaan Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B serta Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pembentukan panitia pengadaan tanah ini telah sesuai dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2014 Pasal 3 tentang Petunjuk Teknis Pelaksana Pengadaan Tanah. Untuk membantu kelancaran pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum Kecamatan Tegineneng ini, ketua pelaksana telah membentuk Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B dengan Surat Keputusan Nomor 002/KEP-300/V/2015. Pengeluaran surat keputusan ini telah sesuai dengan Peraturan Kepala BPN nomor 5 Tahun 2014 Pasal 6 ayat (5) yang menyatakan bahwa Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah dan dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 7 mengenai tugas dari Satuan Tugas dan Pasal 8 yang berisi tentang keanggotaan dari Satuan Tugas ini. Dalam menjalankan tugasnya, Satuan Tugas ini bertanggung jawab dan melaporkan hasil pekerjaannya kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kecamatan Tegineneng Kabupaten Pesawaran.

B. Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap pelaksanaan ganti rugi atas tanah untuk pembangunan jalan tol sumatera di Kecamatan Tanjung Bintang Lampung Selatan Dan Kecamatan Trimurjo Lampung Tengah.

Ta'wid dalam bahasa adalah ganti rugi, kompensasi. Secara istilah definisi *ta'wid* yang dikemukakan oleh ulama kontemporer Wahbah al-Zuhaili, *Ta'wid* (ganti rugi) adalah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan.

Dhaman (ganti rugi) merupakan pemenuhan kewajiban berupa ganti kerugian oleh pihak yang merugikan atas hak dari pihak yang dirugikan baik berupa kerugian material maupun immaterial yang timbul pada saat pra-kontraktual, kontraktual dan pasca kontraktual. Dalam penelitian ini dapat disimpulkan bahwa hakikat ganti rugi menurut hukum perdata Indonesia mengacu kepada KUH Perdata di mana setiap penggantian kerugian baik itu material maupun *immaterial* selalu dijumlahkan dengan sejumlah uang. Hakikat ganti rugi dalam konsep hukum ekonomi syariah tidak menyebutkan dengan apa mesti diganti, boleh saja dengan uang atau bisa saja dengan jasa dan bahkan dianjurkan untuk memberi maaf kepada pihak yang merugikan tersebut.

Hukum Ekonomi Syari'ah adalah hukum yang paling sempurna dari hukum agama lainnya. Kesempurnaan hukum Islam terlihat dari kelengkapan materinya.

adapun dasar hukum ganti rugi dalam hukum ekonomi syariah yakni :⁴⁵

Al-Quran

الشَّهْرُ الْحَرَامُ بِالشَّهْرِ الْحَرَامِ وَالْحُرُمَتُ قِصَاصٌ ۚ فَمَنْ أَعَدَّى عَلَيْكُمْ فَأَعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا أَعَدَّى عَلَيْكُمْ
وَاتَّقُوا اللَّهَ وَأَعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ مَعَ الْمُتَّقِينَ ١٩٤

Artinya : Bulan haram dengan bulan haram, dan pada sesuatu yang patut dihormati, berlaku hukum qishaash. Oleh sebab itu barangsiapa yang menyerang kamu, maka seranglah ia, seimbang dengan serangannya terhadapmu. Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah, bahwa Allah beserta orang-orang yang bertakwa. QS. Al-Baqarah 194.

Ganti rugi merupakan upaya untuk memulihkan kerugian yang disebabkan oleh tidak dipenuhinya prestasi dalam suatu perjanjian. Artinya, apabila pemenuhan prestasi tidak lagi dimungkinkan atau sudah tidak diharapkan lagi maka ganti rugi merupakan alternative yang dapat dipilih oleh pemilik persewaan. Sesuai dengan pasal 1243 KUH Perdata, ganti rugi meliputi: biaya (kosten), Yang dimaksud biaya (kosten) adalah, pengeluaran nyata yang telah dikeluarkan sebagai akibat wanprestasinya penyewa, misal biaya perjalanan. Rugi (schaden), yang dimaksud rugi (schaden) adalah berkurangnya harta benda persewaan sebagai akibat wanprestasinya penyewa. Dan bunga (interessen), yang dimaksud bunga (interessen) adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh penyewa seandainya tidak terjadi wanprestasi. Menurut Niewenhuis yang dikutip dari buku Agus Yuda Hernoko, kerugian diartikan berkurangnya harta kekayaan pihak satu (pihak yang dirugikan), yang disebabkan oleh perbuatan (baik melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh

⁴⁵ Muhammad Tahir Azhary, *Negara Hukum: Suatu Studi Tentang Prinsip-prinsipnya*, Dilihat dari Segi Hukum Islam Implementasinya pada Periode Negara Madinah dan Masa Kini, (Jakarta: Bulan Bintang 1992), hal. 51.

pihak yang lainnya. Kerugian dibentuk oleh perbandingan antara situasi sesungguhnya (bagaimana dalam kenyataannya keadaan harta kekayaan sebagai akibat pelanggaran norma wanprestasi) dengan situasi hipotesis (situasi itu akan menjadi bagaimana seandainya tidak terjadi pelanggaran norma wanprestasi). Jadi kerugian disini terdiri dari dua unsur, yaitu kerugian yang nyata diderita, meliputi biaya dan rugi. Dan keuntungan yang sedianya akan diperoleh, ini ditunjukkan kepada bunga-bunga sebagaimana dalam Pasal 1246 KUH Perdata. Ganti rugi disini meliputi ganti rugi pengganti dan ganti rugi pelengkap. Ganti rugi pengganti, merupakan ganti rugi yang diakibatkan oleh tidak adanya prestasi yang seharusnya menjadi hak persewaan, meliputi seluruh kerugian yang diderita sebagai akibat wanprestasi penyewa. Sedangkan ganti rugi pelengkap, merupakan ganti rugi sebagai akibat terlambat kepada pihak persewaan sebagaimana mestinya. Bagaimana membuktikan kerugian persewaan, sehingga menimbulkan hak baginya untuk memperoleh ganti rugi. Dalam hal ini harus dikaji ada atau tidak hubungan kausal antara peristiwa yang merupakan penyebab (wanprestasi) dengan akibat yang ditimbulkannya (kerugian). Menurut pasal 1243 KUH Perdata, berdasarkan pengertian ganti rugi perdata lebih menitikberatkan pada ganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu perjanjian, yakni kewajiban penyewa untuk mengganti kerugian persewaan akibat kelalaian pihak penyewa melakukan wanprestasi.

Dalam Pelaksanaan pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera dimulai sejak tanggal 21 April 2015, yaitu sejak disetujuinya penetapan lokasi berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Lampung Nomor G/214/III.09/HK/2015 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar II (Ruas Tegineneng STA 104 + 700 Sampai Dengan 110 + 300 km) tertanggal 21 April 2015. Dilanjutkan dengan penunjukan penugasan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Pesawaran sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah Pada Tanggal 21 Mei 2015 dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Lampung Nomor 68/Kep-18.300/V/2015 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah bertugas melaksanakan tahapan pengadaan tanah dan membentuk Tim Satuan Tugas A dan Tim Satuan Tugas B.

Berdasarkan surat keputusan tersebut menyatakan bahwa tugas dari Satuan Tugas A adalah:

- e. Menyusun rencana jadwal kegiatan
- f. Menyiapkan bahan
- g. Menyiapkan peralatan teknis
- h. Melaksanakan koordinasi dengan perangkat Kecamatan dan Kepala Desa

Melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah lokasi pengadaan tanah yang meliputi:

- f) Pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah
- g) Pengukuran bidang per bidang lokasi pengadaan tanah
- h) Menghitung dan menggambar bidang perbidang dan batas keliling lokasi pengadaan tanah
- i) Pemetaan bidang per bidang dan batas keliling bidang tanah lokasi pengadaan tanah
- j) Pemberitahuan kepada pihak yang berhak melalui Kepala Desa

Sedangkan Satuan Tugas B bertugas:

- e. Menyusun rencana jadwal kegiatan
- f. Menyiapkan bahan
- g. Menyiapkan peralatan teknis
- h. Melaksanakan koordinasi dengan perangkat Kecamatan dan Kepala Desa

Melaksanakan pengumpulan data bidang perbidang lokasi pengadaan tanah yang meliputi:

- j) Nama, pekerjaan, alamat pihak yang berhak
- k) Nomor induk kependudukan atau identitas diri lainnya pihak yang berhak
- l) Bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah
- m) Letak tanah, luas tanah, dan nomor identifikasi bidang
- n) Status tanah dan dokumennya
- o) Jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah
- p) Penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah

- q) Pembebanan hak atas tanah
- r) Ruang atas dan ruang bawah tanah

Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran ini membentuk Tim kembali yang berkedudukan sebagai Tenaga Pendukung berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pesawaran Nomor 004/Kep-300/VII/2015 tentang Perubahan Tenaga Pendukung Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar II (Ruas Tegineneng STA 104 + 700 Sampai Dengan 110 + 300 km). Tugas dari tenaga pendukung ini adalah membantu pengamanan dan kelancaran pelaksanaan pekerjaan Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B serta Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pembentukan panitia pengadaan tanah ini telah sesuai dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2014 Pasal 3 tentang Petunjuk Teknis Pelaksana Pengadaan Tanah. Untuk membantu kelancaran pelaksanaan tugas Panitia Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum Kecamatan Tegineneng ini, ketua pelaksana telah membentuk Satuan Tugas A dan Satuan Tugas B dengan Surat Keputusan Nomor 002/KEP-300/V/2015. Pengeluaran surat keputusan ini telah sesuai dengan Peraturan Kepala BPN nomor 5 Tahun 2014 Pasal 6 ayat (5) yang menyatakan bahwa Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah dan dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 7 mengenai tugas dari Satuan Tugas dan Pasal 8 yang berisi tentang keanggotaan dari Satuan Tugas ini. Dalam menjalankan tugasnya, Satuan Tugas ini bertanggung jawab dan melaporkan hasil pekerjaannya kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Kecamatan Tegineneng Kabupaten Pesawaran.

Pandangan Agama Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi termasuk tanah pada hakikatnya adalah milik Allah Swt semata. Firman Allah Swt sesuai dengan Firman Allah SWT dalam :

1. QS. Al-Imran: 3/109.

وَلِلَّهِ مَا فِي السَّمُوتِ وَمَا فِي الْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ تُرْجَعُ الْأُمُورُ ١٠٩

Artinya: “Kepunyaan Allah-lah segala yang ada di langit dan di bumi; dan kepada Allahlah dikembalikan segala urusan

2. QS. Al-Ma'idah: 5/17

لَقَدْ كَفَرَ الَّذِينَ قَالُوا إِنَّ اللَّهَ هُوَ الْمَسِيحُ ابْنُ مَرْيَمَ قُلْ فَمَنْ يَمْلِكُ مِنَ اللَّهِ شَيْئًا إِنْ أَرَادَ أَنْ يُهْلِكَ الْمَسِيحَ ابْنَ مَرْيَمَ وَأُمَّهُ وَفِي الْأَرْضِ جَمِيعًا وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمُوتِ وَالْأَرْضِ وَمَا بَيْنَهُمَا يَخْلُقُ مَا يَشَاءُ وَاللَّهُ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ١٧

Artinya: “Kepunyaan Allahlah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada diantara keduanya; Dia menciptakan apa yang dikehendaki-Nya. dan Allah Maha Kuasa atas segala sesuatu”

3. QS. An-Nur: 24/42.

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمُوتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ ٤٢

Artinya: “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)”⁴⁶

4. QS. Al-Hadid: 57/2

لَهُ مُلْكُ السَّمُوتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ٢

Artinya: “Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, dia menghidupkan dan mematikan, dan dia Maha Kuasa atas segala sesuatu”⁴⁷.

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah Swt semata. Kemudian Allah Swt sebagai

⁴⁶ . Ibid, hal. 695.

⁴⁷ Ibid, hal. 1101.

pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukumNya.

Dasar hukum pelepasan atau penyerahan dan ganti rugi hak atas tanah menurut ajaran Islam yaitu: Dasar hukum atau landasan hukum pelaksanaan pelepasan atau penyerahan dan ganti rugi hak atas tanah menurut hukum Ekonomi Syariah sebagaimana juga yang telah dilaksanakan oleh Rasulullah Saw dan Khalifah Umar bin Khattab ra. adalah dengan cara jual beli *al-bai'* البيع , dan jual beli dimaksud bukan terbatas hanya jual beli tanah saja tetapi dalam pengertian, semua barang dapat diperjualbelikan asalkan sesuai dengan aturan yang telah diatur dalam hukum Islam.

a. Zaman Rasulullah Saw,

Disaat Nabi akan mendirikan Masjid Nabawi, “beliau telah membeli tanah penduduk (As‘ad bin Zurarah, tanah anak yatim dan sebagian kuburan musyrikin yang telah rusak)”⁴⁸.

b. Pada masa Khalifah Umar bin Khattab ra.

- 1) Sewaktu pelebaran Masjid Nabawi tahun 17 H, “Umar membeli seluruh dari property yang ada di sekeliling masjid kecuali rumah-rumah janda-janda Rasul untuk perluasan masjid”⁴⁹.
- 2) “Umar membeli rumah Safwan bin Umayyah untuk dijadikan bangunan penjara sebagai tempat tahanan bagi orang-orang yang melakukan tindak criminal”⁵⁰.

⁴⁸ Suyuthi, *Tarikh Al-Khulafa*, hal. 120.

⁴⁹ *Ibid*, hal. 123.

- 3) Sejarah mencatat, Khalifah Umar bin Khattab ra telah membangun Masjidil Haram secara permanen pada tahun 638 Masehi. Sejak zaman Khalifah Umar bin Khattab ra hingga tahun 1988, masjid ini tercatat mengalami renovasi dan perluasan 10 kali. Mereka yang tercatat sebagai pemimpin program perluasan dan renovasi Masjidil Haram adalah Khalifah Usman bin Affan (648 M), Abdullah ibnu Zubair (685 M), Ali Walid ibnu Abdul Malik (709 M), Abu Ja'far al- Mansur al- Abbasi (755 M), Al- Mu'tadlid al- Abbasi (918 M), Al- Muqtadir al- Abbasi (918 M), Raja Abdul Aziz al- Saud (1955 M), dan Raja Fadh ibnu Abdul Aziz al- Saud (1988 M). Setelah sepuluh kali renovasi dan perluasan, saat ini luas Masjidil Haram mencapai 328 ribu meter persegi⁵¹.
- c. Pada masa Bani Umaiyah tahun 86 H s/d 96 H dan tahun 705 M s/d 715 M

“Pemerintah Khalifah al-Walid bin Abdul Malik, memerintahkan membebaskan tanah di sekitar Masjid Nabawi di Madinah untuk pelebaran masjid tersebut dengan cara ganti rugi”⁵².

Pada tahun ke 4 Hijriyah Masjid Nabawi mengalami perbaikan untuk kali pertama, setelah itu Masjid Nabawi berulang kali mengalami perbaikan dan perluasan. Perbaikan paling signifikan terjadi pada tahun 1265 H, pada masa Pemerintahan Sultan Abdul Majid. Raja Fahd bin Abdul Aziz turut andil dalam perluasan Masjid Nabawi, dan luas seluruh bangunan masjid sekarang ini menjadi 165.000 m²⁵³. Menurut Imam Syafi'iy bahwa Pemerintah boleh saja mengambil alih pengelolaan atas tanah apabila dipandang menyangkut atau berkaitan dengan kemaslahatan (kepentingan) kaum muslimin.⁵⁴

UUD 1945 menegaskan bahwa Negara berdasarkan atas Ketuhanan Yang Maha Esa Pasal 29 ayat (1). Dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA No. 5 Tahun 1960 ,

⁵⁰ Zahrah, *Ushul Fiqh*, hal. 1243.

⁵¹ Majalah Haji Indonesia, *Masjidil Haram Renovasi Tanpa Ubah Bentuk*, Departemen Agama RI, (Jakarta: Harian Umum Republika, 2007) hal. 32.

⁵² Huni, *An-Nuzum*, hal. 219.

⁵³ Majalah Haji Indonesia, *Masjid Nabawi Masjid Nabi yang Tak Pernah Sepi*, Departemen Agama RI. (Jakarta: Harian Umum Republika, 2007). hal. 45.

⁵⁴ Basry, *Al-Hawiy*, hal. 489-490.

mencantumkan *statement* “seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”. Pengakuan bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan layak dipahami dengan konsekuensi untuk menghargai hukum-hukum Tuhan yang berkenaan dengan pendayagunaan bumi (tanah), air dan ruang angkasa itu sendiri. Sebab apalah artinya pengakuan akan karunia Tuhan manakala dalam pengelolaan bumi sebagai anugrah Tuhan itu tidak diperhatikan hukum-hukum Tuhan sendiri. *statement*: “bumi, air dan ruang angkasa Indonesia termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia” mencerminkan *konsepsi religius* hukum agraria nasional.

Dalam pelaksanaan pengadaan dan pelepasan hak atas tanah serta pembentukan Panitia Pengadaan Tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Medan Wali Kota Medan membuat suatu keputusan yaitu untuk melaksanakan ketentuan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No. 3 Tahun 2007 Tentang Pelaksanaan Perpres No. 36 Tahun 2005 Sebagaimana Telah diubah dengan Perpres No. 65 Tahun 2006 Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kota Medan bahwa untuk tertib administrasi dan realisasi pembentukan dimaksud, perlu ditetapkan dalam suatu keputusan dengan berlandaskan peraturan-peraturan sebagai berikut:

- a. UUPA No. 5 Tahun 1960.

- b. Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan keempat atas perpres Nomor 71 tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- c. Undang-Undang No. 51 Prp Tahun 1960 (Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau kuasanya).
- d. UU No. 20 Tahun 1961.
- e. Undang-Undang No. 17 Tahun 2003 (Tentang Keuangan Negara).
- f. Undang-Undang No. 10 Tahun 2004 (Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan).
- g. Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 (Tentang Perbendaharaan Negara).
- h. Undang-Undang No. 15 Tahun 2004 (Tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara).
- i. Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 (Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah).
- j. Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 (Tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 2008 (tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 32 Tahun 2004).
- k. Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 (Tentang Penataan Ruang).
- l. Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 1988 (Tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah).
- m. Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 (Tentang Kebijakan Kegiatan Nasional di Bidang Pertanahan).

- n. Keputusan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 (Tentang norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah Kabupaten/Kota).
- o. Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No. 3 Tahun 2007 (Tentang Ketentuan Pelaksanaan Perpres No. 36 Tahun 2005 Sebagaimana Telah diubah dengan Perpres No. 65 Tahun 2006).
- p. Peraturan Menteri Keuangan No. 58/PMK.02/2008 tanggal 23 April 2008 Tentang Biaya Panitia Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pengkajian dan penelitian secara lebih cermat, kemudian dianalisa dan dibahas secara mendalam di dalam analisis hasil, maka dengan memperhatikan dan memahami apa yang diperoleh dari data-data, fakta-fakta, serta analisa data, dapatlah ditarik beberapa kesimpulan sebagai hasil dari penelitian ini, yaitu;

1. Pelaksanaan akad ganti rugi pelepasan hak atas tanah untuk proyek pembangunan jalan tol sumatera di Kecamatan Tanjung Bintang Lampung Selatan Dan Kecamatan Trimurjo Lampung Tengah adalah, Mekanisme pelepasan hak atas tanah hingga tercapainya pemberian ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera Ruas Tanjung Bintang Lampung Selatan Dan Kecamatan Trimurjo Lampung Tengah ini dibagi dalam 8 tahapan yaitu: Sosialisasi, Pematokan, Pengukuran Pengumuman hasil ukur, Musyawarah harga, Pembayaran ganti kerugian, Pelepasan hak, dan Sertifikasi. Proses ganti kerugiannya berdasarkan pada kesepakatan bersama antara panitia pelepasan hak dengan masyarakat yaitu dengan harga jual tertinggi pasar di Kecamatan Tanjung Bintang Lampung Selatan Dan Kecamatan Trimurjo Lampung Tengah dan dalam bentuk uang tunai, dengan harga tanah per

meter nya dihargai sebesar Rp. 400.000 (Empat Ratus Ribu Rupiah), bangunannya sebesar 1 juta per meter, untuk masyarakat yang memiliki usaha sebelumnya diberi ganti kerugian sebesar 125 juta, sedangkan biaya pindah diberi uang sebesar 7 juta rupiah. Ganti kerugian yang dilakukan ini dianggap telah sesuai dengan peraturan yang ada yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012, dan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012, dimana dijelaskan dalam ketiga peraturan tersebut untuk masalah ganti kerugian tim penilai mengacu pada kesepakatan bersama masyarakat setempat.

2. Menurut hukum Ekonomi Syari'ah Pelaksanaan akad ganti rugi pembangunan jalan tol Sumatera di Kecamatan Tanjung Bintang, Lampung Selatan dan Kecamatan Trimorjo Lampung Tengah secara aspek dan ketentuan sudah sesuai dengan Hukum Ekonomi Syari'ah, karena Dalam kaidah Hukum Ekonomi Syari'ah kepemilikan tanah oleh seseorang diakui, dimana pemilik tanah mempunyai kewenangan untuk mengelola tanahnya sesuai dengan kebutuhannya maka dari itu individu mempunyai kuasa penuh terhadap miliknya yang berhak menikmati manfaat dari apa yang dimilikinya. Dalam kaitan dengan pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum Imam Syafe'i pun memaparkan dalam kitab Al-Hawiy : "pemerintah boleh mengambil pengelolaan atas tanah apa bila dipandang menyangkut atau berkaitan dengan kemaslahatan (kepentingan masyarakat)". pelepasan hak harus dapat memelihara

kelima hal mendasar dari *kulliyah al-khamsyah* yaitu terlindunginya agama, nyawa, akal, harta, dan keturunan. Prosedur Pelepasan ganti rugi hak atas tanah untuk pembangunan jalan tol di Provinsi Lampung yang dilakukan oleh Pemerintah kepada masyarakat sekitar sudah sesuai dengan kaidah Hukum Ekonomi Syari'ah tersebut. karena pelaksanaan akad ganti rugi pelepasan hak atas tanah tersebut dengan cara sosialisasi pematokan, pengukuran, musyawarah harga, pembayaran, pelepasan hak, dan sertifikasi. Proses ganti kerugiannya pun berdasarkan kesepakatan bersama.

B. Saran-saran

Bertitik tolak dari kesimpulan di atas, maka dapatlah ditarik beberapa saran untuk kebaikan di masa yang akan datang, yang ditujukan kepada:

1. Pemerintah dan pemerhati hukum Indonesia, hendaknya selalu memberikan penyuluhan-penyuluhan hukum kepada masyarakat luas agar timbul kesadaran hukum dalam masyarakat, sehingga mereka dapat memahami hak dan kewajibannya dalam kehidupan sosial. Di samping itu, Pemerintah dan pemerhati hukum haruslah memperhatikan hukum-hukum Agama, termasuk hukum Islam, yang hidup dan mendarah daging di tengah-tengah masyarakat. Hukum Islam menjadi solusi yang terbaik apabila ada kebuntuan terhadap peraturan-peraturan yang menyangkut masalah tanah.

2. Pemerintah harus belajar dan melihat, peristiwa pelaksanaan pengambilan hak atas tanah masyarakat yang telah dilakukan pada zaman Rasulullah Saw, dan pada masa Khalifah Umar bin Khattab ra, serta masa-masa selanjutnya, yaitu dengan cara jual beli tidak pernah terjadi konflik kepentingan yang kemudian berimplikasi terjadinya sengketa pertanahan. Sementara pelaksanaan pengambilan hak atas tanah masyarakat yang telah dilakukan oleh Pemerintah (Indonesia) menurut hukum agraria nasional sering terjadi konflik dan sangat rawan konflik, hal ini menjadi suatu krisis kepercayaan terhadap Pemerintah dalam melaksanakan hukum agraria nasional. Jika Negara kita tidak dapat tunduk pada hukum Islam yang sepi dari konflik dalam pelaksanaan pengambilan hak atas tanah dan harus tunduk pada hukum agraria Indonesia yang rawan konflik, melalui penelitian ini,

pertama: Pemerintah” harus menciptakan/membentuk peraturan atau undang-undang yaitu suatu hukum nasional yang baru bagi Bangsa Indonesia tentang pengadaan tanah sebagai harapan serta menjadi suatu solusi dalam pelaksanaan pelepasan dan penyerahan hak atas tanah,

kedua: untuk menghindari konflik yang sering terjadi, dalam pembentukan hukum nasional yang baru yang berlandaskan keadilan sosial, sistem “ganti rugi” dihapuskan/dirubah dan menggantinya dengan suatu sistem yang sama pengaturannya dengan hukum Islam yaitu dengan

cara memasukkan secara dominan unsur-unsur yang dimiliki oleh hukum Islam dengan “mengawinkan atau menyandingkan” hukum agraria Indonesia dengan hukum Islam.

Ketiga: Kemudian diharapkan juga para peneliti/lembaga penelitian, semestinya lebih memfokuskan kajiannya secara intens dalam meneliti hukum-hukum nasional dan kemudian melihatnya dari perspektif hukum Islam. Karena baik secara historis, yudiris dan sosiologis, hukum nasional banyak diwarnai oleh hukum Islam

Memperhatikan banyaknya kasus-kasus dalam pelaksanaan ganti rugi pelepasan dan penyerahan hak atas tanah yang merugikan masyarakat maka disarankan kepada pihak Pemerintah supaya memilih yang duduk/anggota dalam kepanitiaan adalah orang-orang yang amanah/jujur dalam menjalankan dan menegakkan peraturan yang dengan susah payah dibentuk Pemerintah dan mengeluarkan waktu serta biaya yang tidak sedikit.